

Toelichting

Wijzigingsplan “Wearbuorren 6, Readtsjerk” (kenmerk WP-14001450)

oktober 2015



GEWOAN BYSÛNDER

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Planologische situatie	5
3. Overwegingen	6
3.1 Geluid	6
3.2 Straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie	6
3.3 Verkeersveiligheid, sociale veiligheid, milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden	6
3.4 Archeologie.....	6
3.5 Flora en fauna	8
3.6 Water.....	8
3.7 Externe veiligheid	8
3.8 Bodem	9
4. Procedure / maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
5. Conclusie.....	10
BIJLAGE 1 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
BIJLAGE 2 ECOLOGISCH ONDERZOEK	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
BIJLAGE 3 BODEMONDERZOEK.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
BIJLAGE 4 WATERTOETS.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. Inleiding

Bij brief van 28 maart 2014 vraagt de heer Broos van bouwkundig ontwerpburo Tseard Broos namens de heer Huizenga een bestemmingsplanwijziging aan voor het perceel Wearbuorren 6 in Readtsjerk. Deze bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd met het doel om de bestaande boerderij te slopen en een nieuwe woonboerderij op een andere locatie op te richten.

Tijdens de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan Bûtengebied heeft de heer Huizinga verzocht om het bouwperceel van de Wearbuorren 6 in westelijke richting te verplaatsen. De sloop van het huidige pand Wearbuorren 6 lag echter nog niet vast in een overeenkomst. Daarnaast was de belangenafweging in ruimtelijke en milieukundig opzicht nog niet volledig uitgevoerd. Dit heeft er toe geleid dat er in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om het bouwperceel bij de Wearbuorren 6 te verplaatsen in westelijke richting.

Inmiddels ligt de sloop van de huidige boerderij vast in een overeenkomst. In dit wijzigingsplan worden de belangen in ruimtelijke en milieukundig opzicht afgewogen.

2. Planologische situatie

Bestemming

Het perceel is bestemd tot 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' (huidige locatie woning) en 'Agrarisch-Veenlandschap' (locatie nieuw woning). Over beide locaties ligt de wro-zone-wijzigingsgebied 3.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' de bestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch - Veenlandschap' wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een vervangende woning op het adres Wearbuorren 6 te Readtsjerk indien en voor zover:

1. sprake is van goede ruimtelijke ordening in ruimtelijk en milieukundig opzicht;
2. sloop van de bestaande woning is verzekerd.

Het bouwplan is getoetst aan artikel 29, Wonen en is strijdig op de volgende punten:

- artikel 29.2 sub d, omdat het hoofdgebouw niet wordt gebouwd op de locatie van het huidige hoofdgebouw;
- artikel 29.2 sub i, omdat de bouwhoogte hoger is dan de toegestane 9 meter.

Bij een omgevingsvergunning kan:

- op grond van artikel 29.4.1 sub a worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29.2 sub d voor het herbouwen van de woning op een andere locatie in het bestemmingsvlak;
- op grond van artikel 29.4.1 sub c worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29.2 sub i voor hogere bouwhoogte tot een hoogte van maximaal 11 meter.

Het bouwplan voldoet (met toepassing van binnenplanse afwijking) aan de bestemming 'Wonen'.

Op de regels van het besluit tot wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

3. Overwegingen

Hieronder worden de van toepassing zijnde aspecten op een rij gezet en afgewogen.

3.1 Geluid

Onderzoek naar de geluidbelasting heeft uitgewezen dat ten aanzien van wegverkeerslawaaï wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde zoals neergelegd in de Wet geluidhinder. De van belang zijnde geluidscontouren liggen buiten de projectlocatie. De Wet geluidhinder staat een verplaatsing van het bouwblok niet in de weg.

3.2 Straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie

De boerderij Wearbuorren 6 is gesitueerd in de noordrand van de in landschappelijk opzicht boomrijke gebied van de Trynwâlden. De boerderijlocatie vormt een markant bebouwingselement in het beeld wat men van de Trynwâlden heeft gezien vanuit het noordelijk gelegen open landschap van het Bûtenfjild. Samen met de iets oostelijk van Wearbuorren 6 gelegen kleine bebouwingscomplex (Wearbuorren 8/10) vormt het een autonome bebouwingscluster in het landschap die niet rechtstreeks ontsloten is vanaf de openbare wegennet.

Het plan om de boerderij op de huidige locatie af te breken en even ten zuidwesten er van een nieuwe woning te bouwen zal aan bovenbeschreven ruimtelijke situatie geen verandering brengen.

Inzoomend op het plangebied is het beeld van de nieuwe bouwlocatie een door bomen omringd blokvormig terrein. Bijzonder is dat dit terrein ten opzichte van de omgeving een iets hogere ligging heeft. De woonsituatie met betrekking tot de huidige bebouwing kent een ontsluitingsweg (voor de huisnummers 8 en 10) die dicht langs de zuidgevel van de boerderij is gesitueerd. Dit nadeel voor het wooncomfort en de privacy kan de initiatiefnemer met de uitvoering van het plan verbeteren door een nieuwe bouwlocatie met een vrije situatie aan de zuidkant van de nieuwe woning. Ook de ruimtelijke afbakening van het nieuwe woonperceel met bestaande volgroeide beplantingen komt de woonsfeer ten goede. Samenvattend wijzigt het straat- en bebouwingsbeeld door de nieuwbouwplannen niet en treedt er een verbetering op van de kwaliteit van de woonsituatie.

3.3. Vekeersveiligheid, sociale veiligheid, milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

In de verkeersveiligheid en sociale veiligheid treden door alleen de verplaatsing van de woning geen wijzigingen op. Het moment dat de milieusituatie is gewijzigd is het moment geweest dat het boerenbedrijf over is gegaan in een situatie van een woonboerderij. De verplaatsing van de woonboerderij geeft geen veranderingen in de milieusituatie.

De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden worden door uitvoering van het plan niet gewijzigd, met uitzondering van de verbetering van de ontsluitingssituatie van Wearbuorren 8 en 10. De hinder van het gebruik van deze weg (voor nr. 6 hinder van verkeer langs de zuidwestkant van de boerderij en voor 8 en 10 over “andermans” erf) wordt door het plan weggenomen.

3.4. Archeologie

De locatie is bekeken op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). De FAMKE is in de eerste plaats gebaseerd op twee bestaande landelijke kaarten: de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Daarnaast houdt de FAMKE rekening met de kans dat de mogelijk aanwezige archeologische resten verstoord zijn. Aan de andere kant houdt de FAMKE ook rekening met de omvang van de bodemingreep. Dit alles bij elkaar is vertaald in provinciedekkende kaarten die aangeven hoe er het beste met het bodemarchief kan worden omgegaan.

De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, één voor de periode steentijd - bronstijd (300.000 - 800 v Chr), en één voor de periode ijzertijd - middeleeuwen (800 v Chr - 1500 n Chr). Op de advieskaart voor de periode steentijd-bronstijd is de locatie aangegeven als “karterend onderzoek 1” In deze

gebieden kunnen zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte bevinden, die zijn afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.



Fragment kaart Steentijd-Bronstijd (Bron: FAMKE)

Op de advieskaart voor de periode ijzertijd middeleeuwen is de locatie aangeduid als “karterend onderzoek 3”. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan vooral om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. 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.



Fragment kaart IJzertijd-Middeleeuwen (Bron: FAMKE)

Door RAAP Archeologisch Adviesbureau is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In het rapport "Plangebied Wearbuorren 6 nabij Readtsjerk, gemeente Dantumadiel; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek", d.d. 4 juli 2014 zijn de resultaten van het onderzoek verwerkt. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied een aanwijzing is aangetroffen voor een vindplaats uit de Steentijd-Bronstijd. De vondst is in de zuidoostelijke hoek van het plangebied gedaan op 1,10-1,30 -Mv. In dit deel zijn geen bodemverstorende werkzaamheden gepland. Ter hoogte van de locatie waar de woning gebouwd zal worden, is de bodem dermate diep verstoord dat er geen archeologie wordt verwacht. Gezien de huidige bouwplannen is daarom geen archeologisch vervolgonderzoek nodig. Wanneer bij de werkzaamheden in het plangebied toch archeologische resten worden aangetroffen, moet hiervan direct melding gemaakt worden bij de bevoegde overheid (gemeente Dantumadiel). Het volledige rapport is als bijlage opgenomen. Korteidshalve wordt daarnaar verwezen.

3.5 Flora en fauna

De bouwlocatie wordt omgeven door oudere boombeplanting en kan holten bevatten. Dit is relevante omstandigheid voor het mogelijk voorkomen van vleermuizen en hollenbroeders. In de te slopen boerderij is dit mogelijk ook het geval. Een ecologische QuickScan moet uitwijzen in hoeverre beschermende maatregelen noodzakelijk zijn in het kader van de Flora en Faunawet.

Deze ecologische QuickScan is uitgevoerd door Vos Ecologisch Onderzoek, d.d. 8 juli 2014. Uit het onderzoek blijkt dat effecten op zwaar beschermde soorten worden uitgesloten. Aanvullend onderzoek of ontheffing is niet nodig. Wel is het van belang dat broedende vogels door de werkzaamheden niet mogen worden verstoord. Daarnaast geldt vanuit de Flora en faunawet een algemene zorgplicht. Het volledige rapport is als bijlage opgenomen. Korteidshalve wordt daarnaar verwezen.

3.6 Water

Het verhard oppervlak zal door de sloop en nieuwbouw van een woning niet wijzigen. Uit de watertoets blijkt ook dat maatregelen niet nodig zijn.

Op 23 september 2014 heeft de initiatiefnemer Wetterskip Fryslân geïnformeerd over het plan *Wearbuorren 6, Readtsjerk* via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen dat kan worden volstaan met een standaard wateradvies.

In dit advies staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Het is een standaard advies dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle punten gelden voor het plan *Wearbuorren 6, Readtsjerk*. Het volledige advies is als bijlage opgenomen. Korteidshalve wordt daarnaar verwezen.

3.7 Externe veiligheid

De aard van de ingreep en de schaal hebben geen invloed op externe veiligheidsaspecten.

3.8 Bodem

Door Klijn Bodemonderzoek is onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit van de te bebouwen locatie. In het rapport “Verkennd bodemonderzoek Wearbuorren 6 te Readtsjerk” d.d. 14 juli 2014. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- Analytisch zijn in de bovengrond geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten geconstateerd;
- Analytisch zijn in de ondergrond geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten geconstateerd;
- Analytisch is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan barium geconstateerd.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er is immers op de locatie een licht verhoogd gehalte aangetroffen. De geconstateerde gehalten liggen onder het “criterium voor nader onderzoek” en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein. Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond, bij eventuele ontgravingswerkzaamheden, naar verwachting zonder beperkingen kan worden hergebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het onderzoek is immers niet uitgevoerd conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. Het volledige rapport is als bijlage opgenomen. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

4. Procedure / maatschappelijke uitvoerbaarheid

Volgens artikel 3.1.1 juncto artikel 1.1.1 lid 3 van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het projectbesluit in het geding zijn.

Versnelling van besluitvormingsprocedures is één van de doelstellingen van de Wro. Als mogelijke vertrager in de procedure is het vooroverleg genoemd. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belangen wordt benadeeld. Indien het gaat om een (ontwerp)-wijzigingsplan van geringe omvang dan wel in planologisch opzicht ondergeschikt belang, kan de gemeente afzien van het overleg. Het Rijk en de provincie hebben gecategoriseerd in welke gevallen het overleg wel of niet nodig is.

De Minister van VROM heeft bij brief van juli 2008 (kenmerk 2008 055709) kenbaar gemaakt dat met het Rijk alleen overleg hoeft te worden gevoerd indien nationale belangen in het geding zijn, die zijn omschreven in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. In deze paragraaf zijn onderwerpen opgenomen die afkomstig zijn uit Planologische Kernbeslissingen (PKB's), die sinds de inwerkingtreding van de Wro de status van (rijks)structuurvisies hebben gekregen. Een bestemmingsplanwijziging waarmee een summiere aanpassing van een bouwblok van één reguliere woning kan worden gerealiseerd binnen de bebouwde kom behoort niet tot de belangen die zijn omschreven in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. Er hoeft daarom geen overleg te worden gevoerd met het Rijk.

De provincie Fryslân heeft bij brief van 31 januari 2012 (kenmerk 00984488) aangegeven in welke categorieën van gevallen provinciaal overleg noodzakelijk is. Hieruit blijkt dat in het onderhavige geval geen vooroverleg met de provincie hoeft te worden gevoerd.

Het Wetterskip heeft met haar advies van 23 september 2014 aangegeven dat er zich geen waterhuishoudkundige bezwaren voordoen. Het toetsresultaat van het Wetterskip Fryslân is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Naar aanleiding van deze reacties werpt het vooroverleg geen belemmering op om uitvoering te kunnen geven aan onderhavig wijzigingsplan.

Zienswijzeprocedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van donderdag 20 augustus 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Hiervan is gebruik geen gebruik gemaakt.

5. Conclusie

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat verplaatsing van het bouwblok gehonoreerd kan worden.