

Wijzigingsplan Heeg – Nijewal 12

De aanleiding, ligging in het plangebied en beoogde doel.

Het plangebied ligt aan de Nijewal, aan de rand van de oude kern (beschermde dorpsgezicht) van Heeg. Binnen het plangebied staat een oude houten schuur in een woonlint. Deze schuur is niet aangewezen als monument en is ook niet in andere zin karakteristiek voor de omgeving.

Het initiatief omvat het slopen van de schuur en het oprichten van woonhuis met daarin twee boven elkaar gelegen appartementen. De nieuwbouw wordt in dezelfde stijl en op dezelfde plek als de bestaande schuur gebouwd.



Huidig aanzicht op de locatie



Aanzicht op de nieuwe bebouwing (alleen pand rechts wijzigd)

Op grond van het geldende bestemmingsplan *Heeg*, mag het aantal woningen binnen het bouwvlak niet toenemen. Daarom is het initiatief functioneel in strijd met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 17.6, lid a, onder 1 kan het college van burgemeester en wethouders het plan wijzigen teneinde een groter aantal woningen toe te staan. Met dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan deze bevoegdheid.

Wijzigingsbevoegdheid

Met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid wil ik gaarne de volgende zaken opmerken en schriftelijk bevestigen;

1.

Er worden geen openbare ruimte aangelegd aan de Nijewal 12, 8621BR in Heeg.

De woningen kunnen worden aangesloten op het bestaande riool, feitelijk verandert hier niets aan.

De bestaande inrit kan worden gebruikt, zoals deze ook altijd is gebruikt in de oude situatie en parkeren kan voor het pand maar ook voor het pand op nummer 14. Wel zouden we hiervoor kunnen afspreken, als dit u tevreden stemt, dat dit maximaal 1 auto per appartement is en toekomstige bewoners met meer dan 1 auto, deze elders moeten parkeren.

2.

Het betreft hier een doodlopende straat in een 30km zone. De breedte van de straten naar de Nijewal en op de Nijewal laat het niet toe dat er harder word gereden dan stapvoets. De geluidsoverlast van verkeer is daarom minimaal. Tevens geldt er een verbod voor niet aanwonenden om deze straat in te rijden. Dit betekend dit niet dat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Gaarne wil ik opmerken dat de ruimte nu nog regelmatig door de buurt bewoners en bekenden, gratis word gebruikt voor kleine klusjes zoals timmer, schilder en zaagwerkzaamheden. De vaste cirkel zaag in het pand is bijvoorbeeld nog steeds operationeel. Akoestisch gezien zal daarom de geluidsbelasting eerder afnemen dan toenemen.

Tevens is er nu door deze gebruikers en bezoekers ook wegverkeer en met de verandering van de bestemming zal dit elkaar ongeveer evenredig compenseren, mede ook omdat we vooraf bepalen dat maximaal 1 auto per appartement toe te staan. Mocht dit niet voldoende zijn dan wil gaarne van u weten hoe wij zo'n akoestisch onderzoek moeten gaan uitvoeren.

3.

Een verstandig besluit van Gedeputeerde staten om akkoord te gaan met het toevoegen van 2 woningen aan het woningbestand. In de telegraaf van 12 mei 2015 stond een artikel dat als er nu niets gebeurd er in Nederland 2018 een tekort is van ten minste 40.000 senioren woningen.

4.

Met betrekking tot de bestemmingsregels, zullen deze natuurlijk worden gerespecteerd zoals dit ook altijd is gebeurd op nummer 14 en voor nummer 12 niet anders zal zijn.

Ik hoop met bovenstaande antwoorden al grotendeels aan u voorwaarden te voldoen en een en ander nog inzichtelijker voor u te hebben gemaakt.

Motivering aanvrager

Kort samengevat komt het er op neer dat wij gezien de historische binding met Friesland beide panden graag willen behouden maar dat dit enkel mogelijk is als de kosten worden gedekt door inkomsten.

Het onderhoud van met name de Nijewal 12 is het voornaamste probleem. De laatste 15 jaar hebben we enkel met lapmiddelen dit pand overeind gehouden maar dit is voor de toekomst geen optie meer. Een duurzame en definitieve oplossing die rendabel is en ook nog alle bestaande belangen respecteert is daarom het beste.

Bovendien, wil de gemeente binnen de dorpskern het liefst permanente bewoning en is dit plan een heel klein stukje oplossing voor de schaarste aan senioren woningen in de huidige markt.

Met dit plan kunnen we dus aan de wensen van de gemeente voldoen, wij kunnen onze binding met Friesland kosten neutraal behouden en we kunnen de woningbehoefte van enkele senioren invullen. Een win-win situatie ook voor de bewoners aan de Nijewal, een nieuw pand op nummer 12 met permanente bewoning zal het gevoel van prettig en veilig wonen worden versterkt.

Beleid

Wat betreft het woonbeleid van zowel de provincie als van de gemeente geldt dat er een voorkeur is voor inbreiding, alvorens naar uitbreiding wordt gekeken. Daarnaast moet een toevoeging op het woningbestand passen binnen het woningbouwprogramma, dat binnen regionale afspraken tot stand is gekomen. Het plan past in het woningbouwprogramma, omdat het inbreiding betreft en er slechts één woning wordt toegevoegd

Waterschapshouding

De Watertoets is gedaan. Daarbij aangegeven dat het nieuwbouw betreft aan de Nijewal 12 in Heeg. Met opgegeven gegevens is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure waterschap belang worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat we verder geen contact hoeven op te nemen met Wetterskip Fryslan. Deze hebben de watertoets ontvangen en zullen deze melding archiveren. Eventueel heb ik voor u een bijlage van deze gegevens.

Aangezien de nieuwbouw en met name het dakoppervlak exact gelijk zal zijn aan het huidige dakoppervlak en het hemelwater via een nu bestaande put wordt afgevoerd wat nog nooit tot problemen heeft geleid is, zal dit bij nieuwbouw exact hetzelfde blijven.

De afvoer van het toilet zal worden aangesloten op de huidige afvoer van het toilet. Deze zit al op de bestaande riolering. Een deel van de riolering van nummer 14 is op eigen kosten pas geleden voor een deel vernieuwd.

Archeologie

Er zal worden gebouwd op de bestaande fundering. De fundering die er nu ligt is onderzocht en bestaat uit gemetselde muren, dubbel steens, 20cm breed en minimaal 110cm diep maar waarschijnlijk 200cm diep, aangezien de waterput gelegen naast het pand die vroeger werd

gebruikt voor drinkwater ook de diepte heeft van 200cm. Onder deze muren zitten waarschijnlijk nog houten palen, aangezien bij het bodemonderzoek houtresten zijn gevonden op een diepte van 150cm tot 290 cm. Vanaf 290 cm diep bestaat de bodem uit fijn zand. Uit het sonderingsrapport blijkt exact hetzelfde, vanaf 2,9 meter diepte, een zandplaat waarop het gebouw is gebouwd.

Over de gehele diepte maar ook breedte van het pand liggen de gemetselde muren waarop de oude zware constructie van hout al zo'n 120 jaar staat, zie ook de bijgevoegde tekening. Daar tussen ligt een gewapende betonnen vloer. Alles onder deze fundering blijft in tact. In de bouwplannen zijn geen uitgravingen gepland voor bijvoorbeeld een kelder o.i.d.

Hetzelfde geldt voor de binnenplaats, geen uitgravingen enkel het plaatsen van een schutting en berging. Het plangebied heeft op grond van de gemeentelijke uitsnede van de Friese archeologische kaart extra (FAMKE) een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 gekregen voor de periode ijzertijd-middeleeuwen. Het betreft hier namelijk de oude dorpskern van Heeg. Voor de periode steentijd-bronstijd geldt overigens een archeologische verwachting. Ingrepen vanaf 50 m² zijn in principe vergunningplichtig. Volgens het wijzigingsplan is er geen sprake van uitgravingen boven deze vrijstellingsgrens. Daarom is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de vaststelling van dit plan niet noodzakelijk.



Famke-kaart IJzertijd-middeleeuwen



Famke-kaart Steentijd-bronstijd

Ecologische gevolgen, flora en fauna

Ook hieraan gaat niets veranderen in de nieuwe situatie. De bestaande situatie blijft zoals deze altijd is geweest. Het gehele perceel aan de Nijewal 12, bestaat uit fundering, bebouwing of is bestraat. Het is mogelijk dat zich vleermuizen of zwaluwen in het pand bevinden. Bij verbouwing of renovatie wordt voorafgaand aan de werkzaamheden naar de aanwezigheid van dieren gekeken.

Akoestische gevolgen, externe veiligheid en luchtkwaliteit

Er zal worden gebouwd volgens de regels van de bouwbesluiten. De bouw zal geheel worden uitbesteed aan een nader te bepalen aannemer die er voor zorg dient te dragen dat de bouw besluiten worden gerespecteerd en normen hiervoor niet worden overschreden met betrekking tot de akoestiek. Mede omdat de nieuwbouw zal worden uitgevoerd in of houten skeletbouw of een stalen constructie met een houten afbouw kunnen we een hele hoge isolatie waarde behalen waardoor ook akoestisch gezien ook de normen ruimschoots worden gehaald. De mogelijkheden hiervoor zijn we op dit moment aan het bestuderen.

Er is geen sprake van industrielawaai in de dorpskern van Heeg. Het wegverkeerlawaaï is minimaal. Ten eerste is het een korte doodlopende straat en ten tweede een 30 km zone. Voor zwaar wegverkeer is het pand ook niet bereikbaar dus ook tijdens de bouw zal er geen overlast zijn op dit gebied. De meeste bouwmaterialen zullen worden aangevoerd per schip.

Ook de externe veiligheid is niet in geding en er is ons niets bekend over activiteiten die de externe veiligheid zouden kunnen bedreigen. Dit aspect vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Zoals u inmiddels weet valt Nijewal 12 onder beschermd dorpsgezicht. In de tekeningen is rekening gehouden met alle eisen en voorwaarden die de gemeente hiervoor voorschrijft. Aangezien het beschermd dorpsgezicht is zijn er nogal wat regels, hieronder een opsomming waarmee rekening is gehouden.

- Er word enkel binnen het bouwvlak van het huidige hoofdgebouw op nummer 12 gebouwd.
- De bouwhoogte (8,50cm) en goothoogte (3,85cm) maar ook de daklijnen en dakhelling blijven zoals deze nu is.
- Het balkonnetje aan de achterkant op de eerste etage voldoet aan de richtlijn.
- De vrijstaande bijgebouwen, in dit geval de beide bergingen voldoen aan de voorwaarden en vervangen de huidige aanbouw/berging.
- Verder zijn er geen uitbouwen aan het pand.
- Erfafscheidingen voldoen aan de voorwaarde en zullen niet hoger zijn dan de voorgeschreven hoogte.
- De verhoudingen van de voor en achter gevel blijven gelijk.
- De kleurenstelling van de omgeving zullen worden gerespecteerd.
- De specifieke gebruiksregels zullen worden gerespecteerd.
- De afmetingen van de ramen aan de voorkant zijn 2 keer zo hoog als dat deze breed zijn en dezelfde afmetingen als het pand op nummer 14.
- Er zal worden gebouwd op de bestaande fundering, deze zal wel nog worden versterkt.

- De bouw van de gevels zullen worden gedaan in het zelfde materiaal als nu, in dit geval hout, weliswaar ge-isoleert aan de binnenkant met brandveilige materialen mede ook omdat gebruik gemaakt gaat worden van de huidige fundering en de karakteristieke eigenschappen van het pand behouden blijven.

Bodem onderzoek

Er is bodemonderzoek uitgevoerd door Ingenieursbureau Boorsma B.V. uit Drachten. Het uitgebreide rapport is opgenomen in de bijlage. Op grond van het onderzoek bestaan er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging van de locatie, noch voor de beoogde nieuwbouw.

Planschade

Planschade word doorgaans enkel geclaimd door burens van een bouw project. De burens aan de oostzijde van het te verbouwen pand 12 zijn we zelf op nummer 14, dus dit kunnen we uitsluiten. Aan de andere aan de westzijde zit eerst een steeg en daarnaast de buurvrouw op nummer 10. Deze heeft bij aankoop van haar woning van ons kosteloos, recht van overpad gekregen naar haar tuintje achter haar huis. De verwachting is niet dat deze planschade zou willen claimen mede ook omdat ze nu naast een oude schuur woont en na de bouw langs een mooi nieuwe woning. Dit zal eerder de waarde van haar woning doen stijgen dan dalen. Daarom zou een aanvraag in alle redelijkheid niet kansrijk zijn. Een planschade studie is mede hierdoor niet noodzakelijk. Tevens zal het nieuw te bouwen pand eerder positief zijn voor de buurt dan negatief.

Elk jaar organiseert de plaatselijke buurtvereniging een viswedstrijd en barbecue waarbij het huidige pand aan de Nijewal 12 word gebruikt als centraal punt, voor stroom, opslag en samenkomst van de gehele buurt. Ook dit jaar was het wederom erg gezellig en het gesprek van de dag was natuurlijk de bouwplannen. Eigenlijk is iedereen heel positief. We krijgen veel goede adviezen en tips. De buurt begrijpt ook dat we niet eindeloos kunnen doorgaan met het maar blijven opknappen van het oude pand en dat een structurele oplossing noodzakelijk is. De eerste voorlopige tekeningen hebben we aan geïnteresseerde ook gewoon laten zien en we spelen open kaart over onze plannen. We hadden eigenlijk wel meer aanmerkingen verwacht maar iedereen is heel enthousiast en de eerste serieuze huurders, gepensioneerde uit Heeg, hebben zich al gemeld, mede ook door de aantrekkelijke huurprijs, de mooie locatie en de eenvoudige functionele nieuwbouw.

Externe veiligheid en Luchtkwaliteit

Telefonisch hierover overleg gehad met team vergunningen Sudwest Fryslan en deze geven aan dat dit voor dit project niet van toepassing is.

Financiële haalbaarheid

We hebben een budget van rond de €100.000 om deze verbouwing te doen. De 2 senioren appartementen willen we verhuren voor een bedrag onder €699,48 zodat eventuele huurders in aanmerking kunnen komen voor huursubsidie bij een laag inkomen. Ons inziens, een win-win situatie voor beide partijen. Tevens hopen we hiermee het verloop van huurders tot een minimum te beperken. De nieuwbouw zal daarom degelijk maar sober en functioneel moeten zijn, geen excessen, om het budget niet te overschrijden.

Wel willen we graag extra aandacht besteden aan de buitenkant en vooral aan de voorkant omdat het beschermd doorgezicht is. Gaarne willen we hiervoor in gesprek zijn met welstand. We kunnen nu nog bepalen wat voor duurzame materialen we hiervoor kunnen gaan gebruiken. Tevens is hiervoor nog een mogelijkheid om subsidie te krijgen. Over de voorkant hebben we al informeel overleg gehad met de gemeente Sudwest Fryslan.

Voorlopige Bouwtekeningen en Constructie berekeningen

Bijgaande stuur ik u de voorlopige bouwtekeningen. Definitieve bouwtekeningen zouden in principe pas vlak voor de definitieve bouw hoeven te worden ingediend nadat aan alle voorschriften is voldaan.

De bestaande fundering zal worden gebruikt als basis en waar nodig worden versterkt doormiddel van boringen. De huidige meegestuurde constructie berekening zou voldoende inzicht moeten geven voor het wijzigen van de bestemming en het afgeven van de bouwvergunning. Het uitgebreide en definitieve rapport ontvangt u dan ruim voor de aanvang van de bouw met de definitieve bouwtekeningen nadat de bestemming is gewijzigd en de bouwvergunning is afgegeven.

Wij hopen u hiermee voldoende inzicht gegeven te hebben in onze plannen en hopen dit plan te kunnen realiseren.

Vooroverleg

Het wijzigingsplan 'Heeg-Nijewal 12' is volgens artikel 3.1.1. Bro voorgelegd aan onze interne en externe overlegpartijen. Hieruit zijn de volgende reacties voortgekomen:

1. Provincie Fryslân:

nog aangeven dat de woningen binnen het woonprogramma passen. Daarnaast de toelichting plan iets verduidelijken. Aangeven wat de wijziging precies inhoudt. Het hele blok (inclusief schuur) heeft in het vigerende plan een woonbestemming, maar het aantal woningen mag niet toenemen. Ook nog vermelden dat de schuur in beschermd gezicht ligt maar niet een monumentale status heeft (ook niet karakteristiek).

2. Gasunie:

het plan blijkt buiten de 1% letaliteitsgrens van onze dichtstbijzijnde leiding te liggen. Wij zien dan ook geen aanleiding om een reactie te plaatsen. Wij wensen u succes met de verdere planvorming/uitvoering.

Deze toelichting is naar aanleiding van de reactie van de provincie aangevuld. De reactie van de Gasunie wordt ter kennisgeving aangenomen.