

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
HIAURE – DE HAM 2



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

DEFINITIEF, 15-02-2021

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Projectgebied	3
1.3	Planologische regeling	4
1.4	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Voorgenomen initiatief	5
2.3	Landschappelijke inpassing	6
Hoofdstuk 3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	9
4.1	Milieuzonering	9
4.2	Geluid	9
4.3	Ecologie	10
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	11
4.5	Bodem	11
4.6	Luchtkwaliteit	11
4.7	Water	12
4.8	Externe veiligheid	12
4.9	Kabels en leidingen	13
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	14
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
5.2	Economische uitvoerbaarheid	14
Hoofdstuk 6	Afweging en Conclusies	16
6.1	Aanleiding	16
6.2	Afweging	16
6.3	Conclusie	16
Bijlagen		17
Bijlage 1	Watertoets	18

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten noorden van Dokkum bevindt zich het terpdorp Hiaure. De Ham vormt de doorgaande weg van dit dorp. Aan de Ham 2 bevindt zich een voormalig agrarisch perceel dat momenteel in hoofdzaak wordt bewoond. Op het perceel staan een woonhuis, drie schuren en een loods. De loodsen worden gebruikt voor de opslagactiviteiten van het rietdekkersbedrijf van de bewoners. Deze hebben de wens om het reeds bestaande woonhuis uit te breiden en een kwaliteitsimpuls te geven. Om dit mogelijk te maken worden twee schuren gesloopt. Het uitbreiden van het woonhuis is echter niet toegestaan op basis van het huidige bestemmingsplan 'Bûtengebiet Dongeradeel'.

Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch te regelen wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. Voor de omgevingsvergunning moet een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld, ter motivering van de aanvraag Omgevingsvergunning. Deze onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel De Ham 2 te Hiaure. In figuur 1.1 is het projectgebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het projectgebied

1.3 Planologische regeling

Het projectgebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Bûtengebiet Dongeradeel'. Het projectgebied heeft de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden'. Het hoofdgebouw (het woonhuis) moet binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Dit bouwvlak ligt strak om het bestaande woonhuis, waardoor geen enkele uitbreiding mogelijk is. Daardoor is de uitbreiding in strijd met het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Uitsnede geldende beheersverordening met strijdigheid binnen de bestemming groen (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de gewenste ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de conclusie.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De aanvraag heeft betrekking op een woonperceel in het buitengebied nabij Hiaure. Hiaure is een uitgestrekt agrarisch dorp dat ten noordwesten van Dokkum ligt. Het is ontsloten via een doodlopende weg op De Ham. Aan de zuidzijde, gericht op een brede watergang, staat het woonhuis. Daarachter staan vier aaneengebouwde schuren van een voormalig agrarisch bedrijf. Deze bebouwing wordt gebruikt voor opslag ten behoeve van het rietdekkersbedrijf van de bewoner (bedrijf aan huis).

De huidige bebouwingstructuur kan als rommelig worden aangemerkt. Dit doordat verschillende gebouwen met verschillende bouwstijlen en bouwhoogten zijn aaneengebouwd. De schuren zijn eenvoudige bouwwerken die voor een groot deel in slechte staat verkeren. In figuur 2.1 zijn twee foto's van de bestaande woning en de achterliggende schuren weergegeven.



Figuur 2.1 Huidige situatie projectgebied de Ham 2.

Het perceel is ingepast in een boomsingel die het zicht op de bebouwing vanuit de openbare ruimte gedeeltelijk breekt.

2.2 Voorgenomen initiatief

Doordat de voormalig agrarische bedrijfsbebouwing voor een klein deel wordt gebruikt en er een wens is voor uitbreiding van de woonruimten, is het plan opgevat een deel van de agrarische bebouwing te slopen om ruimte te maken voor de uitbreiding van de woning. Dit past ook beter bij de huidige bestemming van het perceel. Bovendien zijn het dak van het woonhuis en de schuren hierachter in slechte staat. Door het slopen van de schuur, het uitbreiden van de woning en het vervangen van het dak wordt de kwaliteit verbeterd.

De aanvraag heeft betrekking op het uitbreiden van het woonhuis ter plaatse van de twee schuren. Het dak wordt daarbij in zijn geheel vervangen door een rieten kap, waarmee de woning een hoogwaardige en landelijke uitstraling krijgt.

De uitbreidingen kunnen niet aangemerkt worden als aanbouw. Het gaat om een uitbreiding van het hoofdgebouw. Het huidige bouwvlak van de woning is met circa 11 bij 9 ongeveer 100 m². In de nieuwe situatie is de oppervlakte van het woonhuis ongeveer 175 m². Door de sloop van de schuren neemt de oppervlakte bebouwing op het perceel per saldo met 110 m² af.

Enkele gevelaanzichten (bestaand versus nieuw) zijn weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.3 Voorgenomen inrichting projectgebied De Ham 2

2.3 Landschappelijke inpassing

De ruimtelijke kwaliteit van het perceel wordt vergroot doordat de aaneengebouwde bebouwing wordt doorbroken. Dit zorgt voor meer openheid op perceel. De woning krijgt een meer prominente plek op het perceel, hetgeen beter aansluit bij de woonbestemming. Daarnaast zorgt het rietendak voor een hogere esthetische waarde van het woonhuis. Hierdoor wordt de woning ook meteen landschappelijk ingepast in de omgeving. Door de aanbouw en het rieten dak ontstaat een boerderij-/landelijke woning dat past in het agrarische karakter van Noord-Friesland. Door de omliggende boomsingel is de ruimtelijke impact van de aanvraag overigens beperkt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijk beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen draagt 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 beleidsvrijheid.

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 de-ze genoemd zijn in het Barro. Daarnaast is de ontwikkeling niet in strijd met de nationale belangen.

Duurzame verstedelijking

In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in een motivering met betrekking tot behoefte. Deze dient in principe binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd te worden. De uitbreiding van een bestaande woning in combinatie met de sloop van oude gebouwen kan niet worden aangemerkt als verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

In de Verordening Romte zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan die zienswijze tegemoet wordt gekomen. Het streekplanbeleid is in het kader van de verordening voorzien van concrete beleidsregels. In de verordening is onder meer de grens tussen het buitengebied en het stedelijk gebied vastgelegd. In stedelijk gebied bestaat een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening dan in het buitengebied. Volgens de begrenzing tussen het buitengebied en het bestaand bebouwd gebied ligt het plangebied in het landelijk gebied. Hier mogen in principe geen bouwmogelijkheden voor stedelijke functies, zoals wonen, worden geboden. Wel is er een regeling voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Voor het hergebruik, verbouw, of vervanging van vrijkomende gebouwen en nieuwbouw geldt de volgende regeling:

Aan hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen en aanvullende nieuwbouw worden in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied zodanige regels gesteld, dat:

- a. bestaande karakteristieke en monumentale gebouwen behouden blijven;
- b. de plaatsing, omvang, vorm en het gebruik van gebouwen passen in de karakteristiek van de omgeving
- c. geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.

In het projectgebied bevinden zich geen karakteristieke en monumentale gebouwen. Daarnaast past het initiatief in de karakteristiek van de omgeving. Door de renovatie ontstaat er een woonhuis met landelijke karakteristieken, dit past in het agrarische karakter van de omgeving. Agrarische bedrijven liggen op grote afstand. Bovendien leidt het uitbreiden van een woning binnen een bestaand woonperceel niet tot potentiële belemmeringen voor agrarische bedrijven.

3.3 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota

Het relevante welstandsbeleid voor het plangebied is vastgelegd door de voormalige gemeente Dongeradeel in de Welstandsnota 2014, vastgesteld op 12 februari 2014. Hierin is een indeling gemaakt in verschillende welstandsgebieden met verschillende ambitieniveaus. Voor het plangebied geldt het welstandskader voor Buitengebied (Terpengebied) (bijzonder) Het beleid is hier gericht op het behoud en de versterking van de bestaande en gewenste kwaliteiten. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit. De gebieden krijgen de welstandsbenadering lintbebouwing.

In de gewenste situatie wordt er geen afbreuk gedaan aan de bestaande kwaliteiten van de bebouwing. De uitbreiding van het woonhuis en de sloop van twee schuren zorgt voor een kwaliteitsimpuls op het perceel. De rommelige bebouwingsstructuur op het perceel wordt verminderd. Daarnaast zal de uitbreiding van het woonhuis met onder andere de vervanging van het dak zorgen voor een hogere kwalitatieve woning. Het initiatief zorgt voor een versterking van de bestaande kwaliteiten.

Het bouwplan is getoetst door welstandscommissie Hûs en Hiem. Deze commissie heeft een positief welstandsadvies op het plan afgegeven.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van onder andere milieu, ecologie, archeologie en water.

4.1 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen milieuhinderlijke functies gevestigd. In het projectgebied zelf vinden lichte bedrijfsactiviteiten plaats in de vorm van opslag. Doordat de opslag in de gewenste situatie niet op een kortere afstand van het woonhuis plaatsvindt, kan er worden gesteld dat er in de gewenste situatie ook sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB in de bebouwde kom. Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Woningen worden door de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) als geluidgevoelige functie aangemerkt. Indien nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dan is volgens de Wgh akoestisch onderzoek verplicht indien deze worden geprojecteerd binnen de geluidzone van een weg. Daarnaast dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat ook sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau wanneer de ontwikkeling is gesitueerd nabij niet gezoneerde wegen (30 km/u wegen).

Het projectgebied is gelegen aan een erfweg. Over deze erfweg stroomt alleen het bestemmingsverkeer van de Ham 2 en 4. Ten oosten van het projectgebied ligt de 60 km/uur weg de Ham. Dit is de verbindingsweg tussen Hiaure en Bornwirdhuizen. Door de lage bevolkingsconcentraties in en rondom Hiaure en Bornwirdhuizen heeft deze weg slechts weinig verkeersbewegingen. Doordat het aantal wooneenheden niet toeneemt en het perceel in de huidige situatie ook al wordt bewoond, kan er worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau en een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgevingen met beschermde plant- en diersoorten. Bij de gebiedsbescherming gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. In de provinciale verordening worden gebieden die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN) beschermd. De bescherming van de natuurgebieden en ook de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden. Er moet daarom worden beoordeeld of de ontwikkeling per saldo leidt tot een toename van stikstofdepositie op de relevante stikstofgevoelige habitatten in de Natura 2000-gebieden. Er is hierbij zowel interne als externe saldering mogelijk. De Waddenzee is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Echter, kent de Grote Wielen geen stikstofgevoelige habitats. De Alde Feanen kent een stikstofgevoelig habitat op zo'n 6,5 kilometer afstand. Door de kleinschaligheid van dit project en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie tijdens de aanleg- en exploitatiefase van dit project uit te sluiten.

Soortenbescherming

Voor de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden voor het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Het is mogelijk dat op of rond het perceel beschermde soorten voorkomen. Deze worden naar verwachting niet geschaad door de ontwikkeling. De schuren direct achter de woning worden geheel gesloopt. Dit zijn eenvoudige bouwwerken. De gevels bestaan grotendeels uit regelwerk met golfplaten en gedeeltelijk uit een enkelsteens muren. Slechts in een klein deel is van de te slopen bebouwing zijn spouwen aanwezig. Het betreft een laag deel tussen de woning en de grote schuur. De geringe hoogte en de aanwezigheid van tussenliggende bouwwerken die een eventuele aanvliegroute blokkeren, maakt het onwaarschijnlijk dat juist hier verblijfplaatsen aanwezig zijn. Ook de dakopbouwen zijn eenvoudig, gedeeltelijk bestaande uit golfplaten met uitwendige goten. Op basis hiervan is de ecologische potentie van de te slopen of ingrijpend aan te passen bebouwing laag. Deze conclusie wordt bevestigd door een vertegenwoordiger van de Vogelwacht Dokkum e.o. Deze is op 12 november 2020 ter plaatse geweest om te beoordelen of in de gebouwen vogels aanwezig zijn of dat er broedplaatsen zijn. Deze zijn niet geconstateerd. Naar de mening van de vogelwacht is er geen reden om een verbouwing tegen te gaan. Er zijn geen plekken in de schuren waar vogels broeden of bijvoorbeeld een slaapplek hebben.

Voor alle werkzaamheden geldt dat de zorgplicht in acht moet worden gehouden.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Tot 1 juli 2016 was de Monumentenwet 1988 het toetsingskader voor cultuurhistorie en archeologie. Die wet is grotendeels komen te vervallen omdat op die datum de Erfgoedwet in werking is getreden. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt (gepland 2021). Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten 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. Voor de provincie Fryslân is dit opgenomen in de provinciale archeologische beleidsadvieskaart (FAMKE).

Toetsing

Het projectgebied heeft op de FAMKE geen hoge archeologische verwachtingswaarde. Bovendien vinden de ingrepen plaats op een locatie die in de huidige situatie al bebouwd is en daarmee naar verwachting verstoord. De ingreep blijft onder de grens voor onderzoeksplicht (500 m²).

In alle gevallen blijft de archeologische meldingsplicht van toevalvondsten van kracht (artikel 5.10, lid 1 Erfgoedwet). Concreet houdt dit in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente.

4.4.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen worden beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het projectgebied. Binnen het projectgebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden.

4.5 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied.

De ontwikkeling vindt plaats op gronden waar op basis van het geldende bestemmingsplan een reeds een woonfunctie is toegestaan. Op deze gronden wordt nu een woning uitgebreid. Hierdoor is de bodem al reeds geschikt voor woningbouw. Voor deze aanvraag is een bodemonderzoek dus niet noodzakelijk.

4.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Op grond van de Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Een plan dat slechts in zeer beperkte mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Alleen bij een toename van enkele duizenden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan. Het project zorgt niet voor een toename in het aantal verkeersbewegingen. Als gevolg hiervan is geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7 Water

Toetsingskader

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheergebied van Wetterskip Fryslân.

Toetsing

Voor dit plan is de digitale watertoets doorlopen (kenmerk: 20200703-2-23736). Het resultaat van de watertoets is opgenomen in bijlage 1 Hierbij is ingevuld dat er sprake is van een functiewijziging. Voor het buitengebied geldt dat er watercompensatie moet plaatsvinden wanneer er sprake is van een toename van de verharding met meer dan 1.500 m². Door dit project neemt de verharding in het plangebied juist af met 110 m². Wel ligt het projectgebied in de nabijheid van hoofdwateren. Aan de weerszijden van hoofdwateren ligt een beschermingszone van 5 meter. De werkzaamheden en de uitbreiding vinden plaats buiten de beschermingszone van 5 meter. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende wordt rekening gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

4.8 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.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. 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).

De risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden. Uit de risicokaart blijkt dat nabij het projectgebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Het is daarom niet noodzakelijk om in het kader van dit project het groepsrisico te verantwoorden. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het project.

4.9 Kabels en leidingen

In of nabij het projectgebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die invloed hebben op de ontwikkelingen in het projectgebied.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een ontwikkeling. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier worden doorlopen.

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Van provincie Fryslân is een schriftelijke reactie ontvangen. De provinciale belangen geven aanleiding tot het maken van één opmerking, namelijk dat er een ecologische quickscan moet worden uitgevoerd. In navolging daarop is nader overleg geweest met de provincie en heeft Vogelwacht Dokkum e.o. ter plaatse de situatie beoordeeld. De provincie heeft laten weten dat het aspect ecologie daarmee voldoende is gemotiveerd. Paragraaf 4.3 is hierop aangevuld.

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het initiatief kenbaar te maken. Eventuele zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De kosten voor het realiseren van de ontwikkeling worden gedragen door de initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over voldoende financiële middelen beschikt om de woningen te kunnen realiseren. De kosten met betrekking tot het begeleiden van de omgevingsvergunning-procedure en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan is hiermee financieel haalbaar.

Grondexploitatie

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 opstellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst. Voor vaststelling van het planologisch besluit moet duidelijk zijn hoe de kosten worden verhaald.

In dit geval is er geen sprake van een bouwplan waarvoor de grondexploitatieregeling geldt. De gemeente sluit wel een planschadeovereenkomst met de aanvrager.

Hoofdstuk 6 Afweging en Conclusies

6.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo, waarmee de uitbreiding van een woonhuis op het perceel De Ham 2 in Hiaure in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

6.2 Afweging

De afwijking betreft het bouwen van een hoofdgebouw buiten een bouwvlak. De bouwlocatie is echter al wel bebouwd met voormalige agrarische schuren, die als onderdeel van de aanvraag worden gesloopt. Per saldo neemt het bebouwd oppervlak af en ontstaat er een betere omgevingskwaliteit. De aanvraag is bovendien geheel in overeenstemming met het provinciaal en gemeentelijke beleid en raakt geen rijksbelangen.

6.3 Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Bijlagen

Bijlage 1 Watertoets

datum 3-7-2020
dossiercode 20200703-2-23736

Wateradvies normale procedure

Project: Hiaure - Ham 2
Gemeente: Noardeast-Fryslân
Aanvrager: Mehdi Bulthuis
Organisatie: Rho Adviseurs

Geachte heer/mevrouw Mehdi Bulthuis,

Voor het plan Hiaure - Ham 2 heeft u een watertoets aangevraagd waaruit blijkt dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat de aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan.

Werkwijze watertoetsprocedure

Vanaf 2018 worden alle aanvragen uit de digitale watertoets digitaal afgehandeld. Dit betekent dat Wetterskip Fryslân voor de normale procedure standaard een wateradvies verstrekt. Wanneer noodzakelijk geacht ontvangt u op dit standaard wateradvies nog een aanvulling per email.

Waterparagraaf

Dit wateradvies geeft u handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het opstellen van het ruimtelijke plan of besluit. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt. Uit de waterparagraaf moet duidelijk blijken wat voor wateraspecten van toepassing zijn en hoe u hier in het plan rekening mee houdt. Indien nodig verzoeken wij u om de wateraspecten te borgen op de Verbeelding en in de Regels van het plan. Ruimtelijke plannen hebben soms een lange doorlooptijd. Tegelijkertijd ontstaan er soms veranderende inzichten in het beleid ten aanzien van de waterketen, waterkeringen en het watersysteem. Om te garanderen dat de juiste uitgangspunten worden toegepast in de planvorming hanteert het waterschap een uiterste houdbaarheidsdatum van maximaal 1 jaar. Wanneer deze termijn verstreken is kunt u contact opnemen met het waterschap voor een eventuele verlenging van nogmaals 1 jaar.

Leidraad Watertoets

De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werkt Wetterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waarmee u rekening moet houden en is informatie te vinden over de te nemen maatregelen. De leidraad is de te vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Wateraspecten en aandachtspunten

Hieronder staan de eventuele wateraspecten die van invloed zijn op het plan en aandachtspunten om mee rekening te houden.

Hoofdwateren

Hoofdwateren hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie. Aan weerszijden van een hoofdwatengang ligt een beschermingszone 5 meter. De beschermingszone is nodig voor de bereikbaarheid voor beheer en onderhoud aan de hoofdwatengang. Het is niet toegestaan om in de beschermingszone bebouwingen en dergelijke te realiseren of opgaande beplanting aan te brengen tenzij e.e.a. is geregeld in een Watervergunning, zie bij onderdeel Waterwet voor meer informatie over dit onderwerp. De locaties van de hoofdwateren kunt u vinden op onze website: www.wetterskipfryslan.nl/leggerkaart

Toename verharding

Wij willen u verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra

oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel. Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Cluster Plannen van Wetterskip Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Gebied	Stedelijk (>200 m ²)	Landelijk (>1.500 m ²)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Demping van oppervlaktewater

Voor het dempen van oppervlaktewater is het beleid van Wetterskip Fryslân dat dit voor 100% gecompenseerd moet worden in hetzelfde peilgebied. Voor de demping heeft u een watervergunning nodig. Voor meer informatie verwijzen we u graag door naar het onderdeel Waterwet in deze uitgangsnote.

Relatie tussen Water en Ruimte

Het veiligheidsbeleid van het waterschap en de ruimtelijke ordening ontmoeten elkaar op verschillende momenten. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij het bestemmen van reserveringszones achter primaire waterkeringen en bij het bestemmen van regionale voormalige zeedijken tot waterkering in de bestemmingsplannen. Als in bestemmingsplannen nieuwbouw plaatsvindt op locaties boven 'maatgevend boezempeil, gemiddelde waterstand tijdens maatgevende omstandigheden' die eenmaal per 100 of 300 jaar kunnen optreden, wordt een toename van de gevolgschade bij een overstroming vanuit de Friese boezem voorkomen. Voor het bepalen van de hoogteligging van het plangebied verwijzen wij u graag door naar <http://www.ahn.nl/index.html>

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas : www.frieseklimaatatlas.nl

Opslag agrarische bedrijfsstoffen

Vanaf het erf mogen geen verontreinigende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Door mest en perssappen uit de voeropslagen kan verontreiniging worden veroorzaakt als deze naar de bodem of het oppervlaktewater (af)stromen. Per 1 januari 2018 is de Maatlat Schoon Erf van kracht, www.maatlatschoonerf.nl De maatlat is opgenomen in de MIA/Vamil regeling. Ook door afstromend regenwater dat in contact is geweest met een niet bezemschoon erf en een niet bezemschone voeropslag kan het oppervlaktewater verontreinigd worden. De initiatiefnemer dient deze erfafspoeling te allen tijde te voorkomen door bepaalde maatregelen te nemen. Voor informatie en advies over erfinrichting kunt u contact opnemen met cluster Handhaving van Wetterskip Fryslân.

Informatie waterobjecten

Voor meer informatie over bijvoorbeeld de ligging en de beheer- en onderhoudsstatus van waterobjecten in het plangebied verwijzen wij u door naar leggerkaart op onze website: www.wetterskipfryslan.nl/kaarten/leggerkaart

Beleid Wetterskip Fryslân

En wat doen we morgen met water? In het Waterbeheerplan 2016 2021 beschrijft Wetterskip Fryslân de doelen voor de komende jaren, voor meer informatie zie onze website www.wetterskipfryslan.nl/waterbeheerplan-2016-2021

Waterwet

Voor bepaalde werkzaamheden bij water of dijken heeft u een watervergunning nodig. Soms is het doen van een melding voldoende. Een watervergunning aanvragen is dan niet nodig. U kunt eerst checken wat u nodig heeft. Op onze website www.wetterskipfryslan.nl treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden.

Afronding watertoetsprocedure

In de besluitvormingsfase, ten tijde van het toesturen van het voorontwerp bestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning, controleert Wetterskip Fryslân of de waterbelangen voldoende zijn meegenomen en geborgd in het ruimtelijke plan of besluit.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de uitgangspunten notitie of graag in gesprek gaan over de uitwerking van de waterbelangen in het plan dan gaan wij graag met u in gesprek. Wetterskip Fryslân denkt graag met u mee! U kunt contact met ons opnemen via de onderstaande contactgegevens.

Privacyverklaring

Wetterskip Fryslân verwerkt uw naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres en kadastrale gegevens om uw aanvraag te behandelen. De grondslag van de verwerking van deze gegevens zijn taken in het algemeen belang die in het Besluit Ruimtelijke Ordening aan het waterschap zijn opgedragen. Wij hebben gegevens van u ontvangen en verdere gegevens zullen wij opvragen uit het kadaster en ons geografische informatie systeem. Uw gegevens worden na afronding van uw aanvraag permanent bewaard. U heeft recht op inzage, een kopie, rectificatie, wissing, beperking, bezwaar en het indienen van een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Een verzoek daartoe kunt u doen via privacy@wetterskipfryslan.nl. Nadere informatie over de verwerking van uw gegevens en uw rechten vindt u op <https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring>

Met vriendelijke groet,
Wetterskip Fryslân
Postbus 36 8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
E info@wetterskipfryslan.nl

www.dewatertoets.nl