RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Nieuwbouwwoning

MELLEREED HARKEMA



ROENOM

ruimtelijke ontwikkeling • energie • omgeving

projectnr: 20008
datum: 6 november 2023

Inhoud

1 Inleiding 2
1.1 Aanleiding 2
1.2 Afwijken van de planologische regeling 2
2 De ontwikkeling 3
2.1 Huidige situatie 3
2.2 Beschrijving ontwikkeling 4
3 Beleidskader 6
3.1 Rijksbeleid 6
3.2 Provinciaal beleid 6
3.3 Gemeentelijk beleid 7
4 Milieu- en omgevingsaspecten 10
4.1 Ecologie 10
4.2 Cultuurhistorie en archeologie 11
4.3 Water 11
4.4 Bodem 12
4.5 Externe veiligheid 12
4.6 Kabels en leidingen 12
4.7 Geluid 13
4.9 Luchtkwaliteit 13
4.10 Parkeren 13
5 Economische uitvoerbaarheid 14
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 14
5.2 Economische uitvoerbaarheid 14
6 Afweging en procedure 15

Bijlagen

Bijlage 1 Bouwtekeningen woning en bijgebouw

Bijlage 2 Ecologische Quickscan

Bijlage 3 Watertoetsprocedure

Bijlage 4 Verkennend Bodem onderzoek

Bijlage 5 Stikstofdepositie onderzoek

Bijlage 6 Landschappelijke inpassing en Richtlijnen elzensingels

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil een woning realiseren aan de Mellereed te Harkema. De woning kan worden gerealiseerd op twee percelen, die nu in gebruik zijn als weiland. De locatie is aansluitend aan het dorp Harkema.

De nieuwe woning is georiënteerd op de Mellereed en zal landschappelijk worden ingepast in het straatbeeld van de Mellereed. Het bouwvoornemen betreft de bouw van één woonhuis van één laag met een kap met bijbehorende bijgebouw met parkeergelegenheid op eigen erf.

De percelen met kavelnummers 3783 en 2868 liggen naast elkaar en zullen in het kader van het bouwplan worden samengevoegd tot één woonperceel. Beide percelen zijn eigendom van de initiatiefnemer.

Het College van de gemeente Achtkarspelen heeft aangegeven mee te willen werken aan het initiatief. De aanvraag zal worden behandeld volgens de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan, een zogenoemde uitgebreide procedure.

1.2 Afwijken van de planologische regeling

Kavelnummer 3783 is gelegen binnen de beheersverordening ‘Dorpen Achtkarspelen’. Het perceel heeft een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Kavelnummer 2868 valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied en heeft ook een agrarische bestemming (besloten gebied) zonder bouwvlak.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de geldende beheersverordening en het bestemmingsplan.

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

2 De ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het noordoosten van Harkema. Het plangebied is in figuur 1 omcirkeld.



Figuur 1. *Plangebied*

De percelen met kavelnummers 3783 en 2868 zijn gelegen aan de Mellereed in Harkema. De locatie bevindt zich tussen een rij vrijstaande woningen aan de Pauloane en de woning gelegen aan de Mellereed (huisnummer Mellereed 2). Aan de Mellereed zijn nog de woningen Mellereed 4 en Mellereed 6 gelegen.

Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen met kavelnummers 3783 en 2868. De percelen grenzen aan de achterzijde aan het huidige woonperceel (Pauloane 50) van initiatiefnemer.

Het projectgebied is in de huidige situatie onbebouwd en in agrarisch in gebruik. In onderstaande figuur 2 is op een luchtfoto met kadastrale aanduiding het toekomstig woonperceel rood omlijnd geprojecteerd.

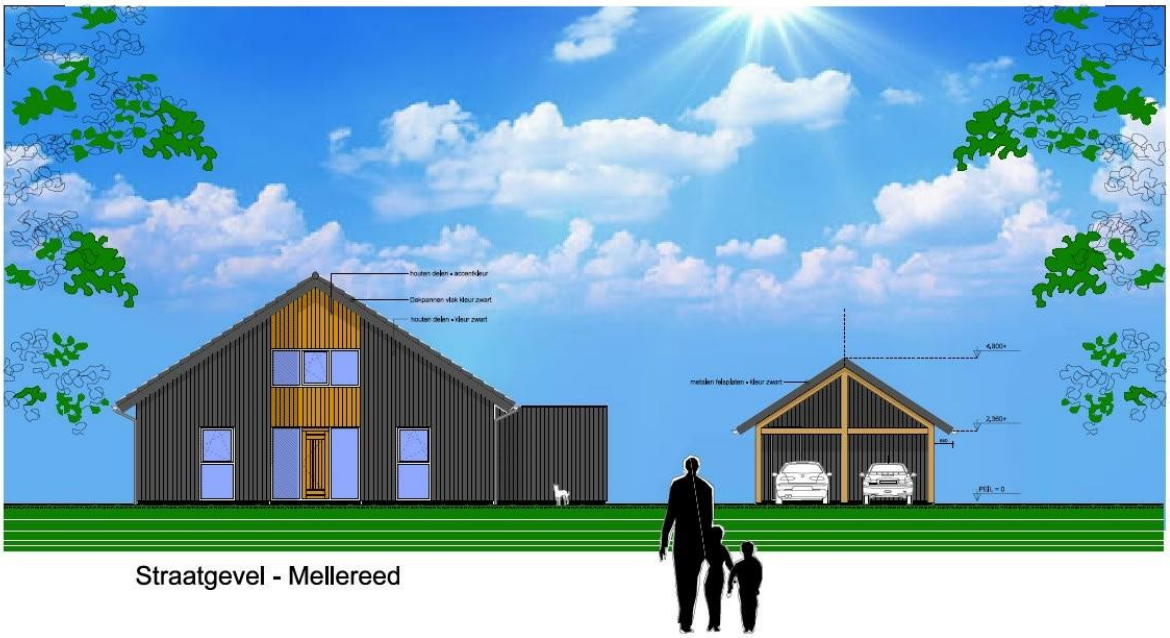


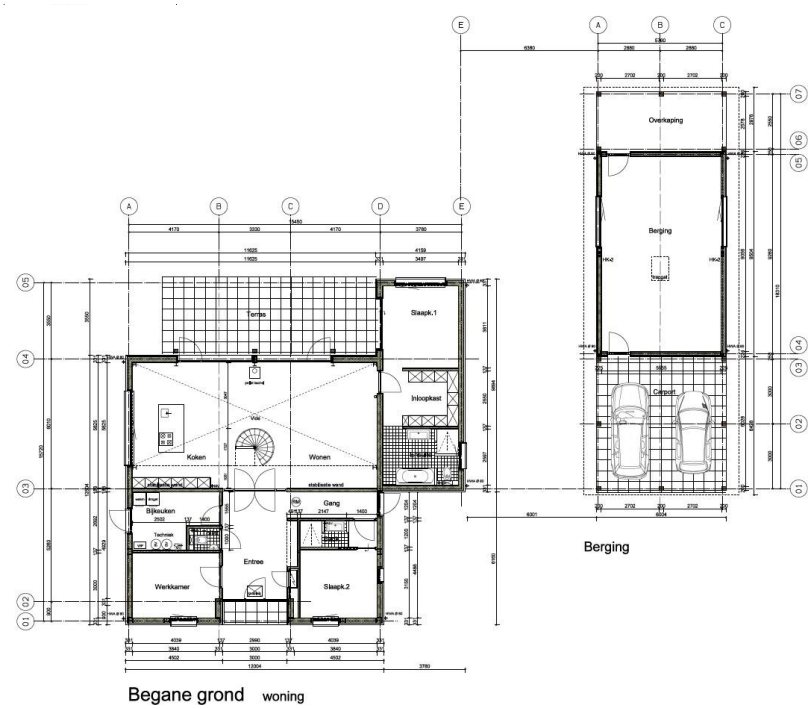
Figuur 2. *Luchtfoto met projectgebied*

2.2 Beschrijving ontwikkeling

Algemeen

Het project betreft de ontwikkeling van een seniorengeschikte en levensbestendige woning op een ruime landelijke woonkavel welke ontstaat door het samenvoegen van twee onbebouwde percelen met een agrarische bestemming. Er zal een woning, een garage/bijgebouw met bijbehorend erf, ruimte voor parkeren en een ruime tuin worden gerealiseerd *(zie: Figuur 3 en Bijlage 1 Bouwtekening woning en bijgebouw)* De nieuwe woning en het bijgebouw worden georiënteerd op de Mellereed.



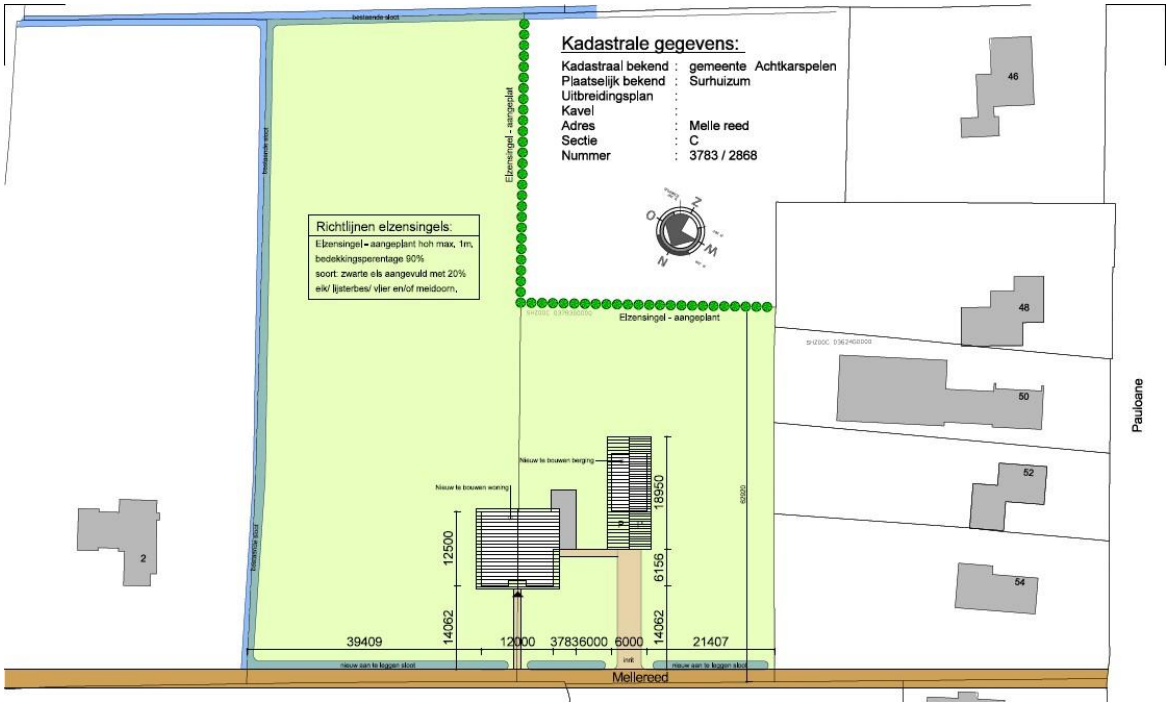


Figuur 3. *Aanzicht en plattegrond*

De woning bestaat uit hoofdgebouw van 150 m2 met een bouwlaag met kap. De woning heeft een goothoogte van 2,85 meter en een nokhoogte van 7,65 meter. Aan de woning is een bijgebouw gekoppeld, deze heeft een oppervlakte van 39 m2. Naast de woning bevindt zich een tweede bijgebouw, een berging van 111 m2. De gezamenlijke oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen bedraagt 300m2.

De oppervlakte past binnen de richtlijnen van een woning in het buitengebied. Bij een perceel groter dan 500 m2 geldt een maatvoering voor 150m2 voor het hoofdgebouw en mag in totaal 300 m2 worden gebouwd hoofdgebouw en bijgebouwen. De woning voldoet hieraan.

Door de gekozen maatvoering is het bijgebouw ondergeschikt aan de nieuwe woning. De kleurstelling is in gedekte donkere kleuren, gelijk als de woning.



Figuur 4. *Situering en landschappelijke inpassing*

De situering van de woning is gericht op de Mellereed. Er wordt een nieuwe uitrit aansluitend aan het erf gerealiseerd. Bij de positionering van de nieuwe woning is rekening gehouden met de bestaande rooilijn aan de Mellereed. Er wordt beperkt extra bestrating aangebracht en het hemelwater zal middels infiltratie in de bodem worden afgevoerd.

Landschappelijke inpassing

De Mellereed is gelegen in het houtwallenlandschap, dat zich kenmerkt door landschappelijke kamers. Het nieuwe woonperceel zal in aansluiting op de bestaande kamers worden gerealiseerd. De opgaande beplanting rond het erf blijft intact en zal door aanplant van een nieuwe elzensingel en het verdichten van de bestaande elzensingels worden versterkt. Bij de aanplant wordt voldaan aan richtlijnen voor elzensingels. Met de aanleg en verdichting van de elzensingel wordt voorzien in een goede landschappelijke inpasbare invulling, zoals weergegeven in bijlage 6.

Functionele inpassing

Het project betreft een toevoeging de woonfunctie aansluitend aan het dorp.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie
De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook een Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Dit betreft onder meer:

- de bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen;
- meer duurzame energie gebruiken;
- aanpassen aan klimaatverandering;
- de ontwikkeling van een circulaire economie;
- omschakeling naar kringlooplandbouw.

Bij de opgaven wordt altijd rekening gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De Nationale Omgevingsvisie schetst een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving.

Op het schaalniveau van deze ruimtelijke onderbouwing biedt de NOVI geen concrete aandachtspunten. De ladder voor duurzame verstedelijking is ook niet van toepassing bij het initiatief waarbij sprake is van één nieuwe woning.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie ‘De Romte Diele’

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Dit beleid is neergelegd in de Omgevingsvisie ‘De Romte Diele’ vastgesteld op 23 september 2020.

De belangrijkste inzet van de provincie Fryslân is het werken met de 9 principes en de ‘basis op orde’. De provincie zet in op versterking van stedelijke gebieden, onder andere door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en een duurzaam ruimtegebruik.

De ontwikkeling om aansluitend aan stedelijk gebied een woning – welke qua aard en schaal niet kan worden gerealiseerd binnen het bestaande stedelijk gebied – is passend binnen het huidige ruimtelijke kwaliteitsbeeld van de Mellereed en is hierdoor een goede en passende oplossing voor een kleine uitbreiding van het stedelijk gebied.

Verordening Romte Fryslân

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. In deze Verordening is het beleid, zoals verwoord in het Streekplan, vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen en vergunningen. Naast de Verordening Romte Fryslan werkt de provincie momenteel aan een nieuwe verordening welke in lijn is met de nieuwe omgevingsvisie. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt nog getoetst aan de Verordening Romte Fryslân 2014.

In artikel 1.1 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 is de locatie aansluitend de contour van het bestaand stedelijk gebied (BSG-contour).



Figuur 5. Bestaand stedelijk gebied (Verordening Fryslân)

In artikel 3 is bepaald dat een ruimtelijk plan voor woningbouw in overeenstemming moet zijn met een woonplan, dat de schriftelijk instemming van Gedeputeerde Staten heeft. De gemeente Achtkarspelen heeft een geactualiseerd woningbouwprogramma. Door de nieuwe woningbouwafspraken met de provincie is er meer ruimte gekomen voor nieuwe woningbouw.

De omgevingsvergunning maakt gebruik van de ruimte die in het woningbouwprogramma is opgenomen. De nieuwe woning past qua aard en schaal bij het dorp Harkema.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de omgevingsvisie ‘De Romte Diele’ en in overeenstemming is met de Verordening Romte Fryslân 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

Regionale woningbouwafspraken en Woningbouwprogramma Noordoost-Fryslân

De provincie en de gemeenten Dantumadiel, Noardeast-Fryslân, Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel hebben afspraken met elkaar gemaakt over de woningbouw in de regio Noordoost-Fryslân voor de komende 10 jaar. De gemeente Achtkarspelen heeft van de provincie ruimte gekregen voor zowel binnen- als buitenstedelijke projecten. Deze woning is opgenomen in het woningbouwprogramma. Het betreft een beperkte buitenstedelijke toevoeging van een enkele woning aan de rand van het dorp. De woningbouwafspraken zijn vertaald in het Woningbouwprogramma 2021 en geactualiseerd in 2022.

<u>Woonvisie</u>

Op 19 november 2020 heeft de gemeenteraad de nieuwe Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025 vastgesteld. De vorige woonvisie van Achtkarspelen ‘Wonen voor jong en oud’ had een looptijd tot 2020. Inmiddels is er echter op de woningmarkt het nodige veranderd. Er is voldoende vraag naar nieuwe woningen en andere vormen van wonen. Met de nieuwe woonvisie kan de gemeente beter anticiperen op de huidige situatie en op de toekomstige voor wat betreft visie en ontwikkeling.

De speerpunten van de woonvisie zijn als volgt:

1. Investeren in de bestaande woningvoorraad
2. Zorgvuldige inzet op nieuwbouw
3. Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen
4. Wonen met zorg
5. Streven naar leefbare dorpen

Het woonplan bevat een ruime kavel met een vrijstaande woning in het hogere prijssegment, die gelegen is aan de rand van het dorp. De ruime opzet met een landelijk karakter geeft deze locatie een specifiek woonmilieu. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn geen vergelijkbare (beschikbare) locaties voor dit specifieke woonmilieu. Voor zover er al inbreidingslocaties in Harkema beschikbaar zijn, voorzien deze met name in woningtypes voor andere doelgroepen zoals jongeren of (alleenstaande) senioren of starters, met name gericht op de huurmarkt.

Conclusie

Op grond van het voorgaande past de woning, die door middels van deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, binnen de woningbouwafspraken. Het betreft een beperkte buitenstedelijke toevoeging van een enkele woning aan de rand van het dorp en aansluitend aan de BSG-contour, welke voor wat betreft aard en schaal aansluit bij bestaand stedelijk gebied.

Het bouwplan aan de Mellereed voldoet ook aan de speerpunten van de woonvisie. De woonvisie biedt namelijk de mogelijkheid om – afhankelijk van de behoefte - kleine toevoegingen aan de rand van het dorp aan te brengen. Hier betreft hier een seniorgeschikt en levensloopbestendige woning, waar alle primaire ruiten op de begane grond zijn gesitueerd.. De woning is ingericht op het langer zelfstandig wonen voor mensen. Voorts betreft het een volledig duurzame, energiezuinige woning, waarbij een particuliere bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid van het dorp. In Harkema zijn geen binnenstedelijke locaties beschikbaar om dit gewenste woonmilieu – met een specifieke mix van landelijk en dorps - te realiseren.

<u>Welstandnota</u>

De gemeente Achtkarspelen heeft bij raadsbesluit van 22 oktober 2020 de nieuwe welstandsnota ‘Ontwerpprincipes voor het bouwen in Achtkarspelen’ vastgesteld. De nieuwe welstandsnota vervangt de oude welstandsnota uit 2008. Met de nieuwe welstandsnota voldoet de gemeente aan de behoefte om het welstandsbeleid zowel eenvoudiger in gebruik als informatiever te maken. Daarnaast wordt voorgesorteerd op de komende Omgevingswet waarin de ruimtelijke kwaliteit centraal staat. Daarbij is er meer ruimte voor maatwerk en vooroverleg.

In de nieuwe welstandsnota zijn – onder meer - ontwerpprincipes voor kleine bouwwerken opgenomen. Zou zijn er bijvoorbeeld regels opgenomen voor een bijbehorend bouwwerk, aangebouwd en vrijstaand, en voor dakkapellen en zonnepanelen.

Daarnaast zijn 5 verschillende welstandsgebieden aangewezen. De gebiedsindeling wordt bepaald door het onderscheid in type gebieden met verschillende kwaliteiten. Het plangebied valt binnen het type 3.5 ‘Buitengebied’.

Het buitengebied van Achtkarspelen is vrijwel geheel te typeren als woudengebied. Het is een agrarisch gebied waarbij elzensingels en houtwallen zorgen voor beslotenheid. Oude waterlopen, zandruggen en later ook eigendomsgrenzen, vormen belangrijke lijnen in het landschap en zijn bepalend voor de ontginning en het verkavelingspatroon. In het noordoostelijk deel van de

gemeente is sprake van een overgang naar het kleilandschap. Het gebied wordt gekenmerkt door veel verspreid liggende bebouwing; zowel boerderijen als woonhuizen en zogenaamde “wâldspultsjes”. In het buitengebied komen verspreid andere functies voor zoals woonhuizen, enkele bedrijfslocaties en bouwwerken met een bijzondere civieltechnische functie zoals gemalen, waterkeringen, molens en sluizen.

Het meest voorkomende bebouwingsbeeld (boerderijen en woningen) is traditioneel en landelijk. Het belangrijkste gebouw (meestal woonhuis) is gericht op de straat zoals ter plaatse toegepast Bijgebouwen liggen niet vóór het woonhuisgedeelte. De hoofdvorm is vanuit een rechthoekig grondplan met daarop één bouwlaag en een traditionele duidelijke kap. Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur. Voor wat betreft het aanzicht is er - met name vanaf de openbare weg - sprake van verzorgde vormgeving blijkend uit weloverwogen indeling van gevels (compositie) en bijpassende gevelopbouw (materiaal, maatvoering en kleurstellingen). Bij nieuwbouw hoofdgebouw is er sprake van traditioneel schoon metselwerk en daken met pannen (hooguit matglanzend) en/of riet, al of niet in combinatie met stucwerk, hout en bijvoorbeeld zink.

Kijkend naar het bebouwingsbeeld aan de Mellereed, past de voorgestelde woning er uitstekend tussen. De woning sluit aan op en kan goed worden ingepast. Het plan doet geen afbreuk aan de verkavelingsstructuur en houtwallen. De structuren in de omgeving blijven goed herkenbaar. Bij het ontwerp is op een eigentijdse wijze aansluiting gezocht bij de historische context van de kenmerkende ‘woudhuisjes’ in het gebied. De woning met een landelijk karakter is gesitueerd op een ruime kavel direct aansluitend aan de rand van het dorp. De nieuwe woning bestaat uit traditionele elementen en heeft een gedekte kleurstelling.

Conclusie

Het voorliggende ontwerp van de woning voldoet aan de welstandscriteria zoals die zijn benoemd in de nota. De nieuwe woning, gebouwd met traditionele materialen en uitgevoerd in gedekte kleuren, is georiënteerd op de Mellereed.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Ecologie

Bij ieder ruimtelijk plan moet met oog op de natuurbescherming, rekening gehouden worden met de *Wet natuurbescherming.* Daarnaast moet rekening gehouden worden met de bescherming van het Nationaal natuurnetwerk (NNN) zoals vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Voor de locatie is onderzoek gedaan naar de natuurwaarden en mogelijke effecten daarop door de voorgenomen ontwikkeling.

Er heeft een ecologische beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming plaatsgevonden voor de beide percelen aan de Mellereed. Het rapport is opgenomen in bijlage 2 Ecologische Quickscan Harkema, Mellereed. Er wordt in de quickscan ingegaan op de soorten en gebiedsbescherming uit de Wet natuurnatuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 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. De Alde Feanen is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en ligt op ruim 13 kilometer afstand. In bijlage 5 is het stikstofdepositie onderzoek opgenomen. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie ten gevolge van de werkzaamheden die samenhangen met de bouw van een nieuwe woning met bijgebouw op het meest nabij gelegen Natura 200-gebied Alde Feanen 0,0 mol/ha/jaar bedraagt. Dit leidt tot de conclusie dat er geen sprake is van significante stikstofdepositie en er ook geen vergunningplicht is vanuit de Wet Natuurbescherming.

Soortenbescherming

Uit de QuickScan is gebleken dat er mogelijk jaarrond beschermde nesten van huismus, ringmus en gierzwaluw, algemene broedvogels en verblijfplaatsen van vleermuizen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn.

Om overtredingen op de Wet natuurbescherming te voorkomen, dient verstoring door verlichting voor gebouw bewonende vleermuizen voorkomen te worden. Om effecten van lichtuitstraling te voorkomen wordt geadviseerd om eventueel te gebruiken verlichting weg te draaien van de omliggende woningen. Dit is zeker noodzakelijk in de schemer en nacht (van 1 uur voor zonsondergang tot 1 uur na zonopkomst) gedurende de actieve periode van vleermuizen (circa 15april tot en met 15 oktober). Dit houdt in dat de verlichting naar beneden gericht dient te zijn op de werkzaamheden zodat er geen licht naar de omgeving kan uitstralen. Ook dient er in de nieuwe situatie voorkomen te worden dat verlichting op de omliggende woningen wordt gericht. Bij voorkeur wordt er bij het plaatsen van een licht gekozen voor amberkleurige verlichting.

Voor algemene broedvogels heeft het de voorkeur om buiten het vogelbroedseizoen te werken. Indien toch gestart wordt met de werkzaamheden aan het begin of te midden van het vogelbroedseizoen, moeten binnen het plan- en verstoringsgebied van de werkzaamheden vestiging van broedgevallen voorkomen worden. Het ongeschikt maken kan preventief gedaan worden door ruim voor het vogelbroedseizoen het gebied te ontdoen van geschikte nestgelegenheden. Dit kan op verschillende manieren, maar altijd onder begeleiding van een deskundig ecoloog:

• Door het voor het broedseizoen aan te brengen van vlaggetjes of lint op het perceel en in de bosschages worden vogels ontmoedigt om hier tot broeden te komen.

Het functioneren van de preventieve maatregelen dient gecontroleerd te worden vanaf de plaatsing totdat de werkzaamheden zijn afgerond. Tevens mogen de genoemde maatregelen niet in strijd zijn met de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming voor wat betreft andere beschermde soorten.

Indien de werkzaamheden starten te midden van het broedseizoen, dient het plan- en verstoringsgebied eerst door een ter zake kundige ecoloog gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedvogels.
Indien vastgesteld wordt dat sprake is van actuele broedgevallen binnen het plan- of verstoringsgebied, worden door de ter zake kundige ecoloog specifieke maatregelen voorgesteld en/of wordt (een deel van) het projectgebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot alle nesten, vanuit eigen beweging van de vogels, niet meer in gebruik zijn.
Voor jaarrond beschermde nesten van huismus, ringmus en gierzwaluw zijn geen vervolgstappen, gezien deze soorten door de werkzaamheden niet extra verstoord zullen worden.

Conclusie en advies
Voor alle werkzaamheden geldt dat de zorgplicht in acht moet worden genomen. Er zijn vanuit het aspect gebiedsbescherming en soortbescherming, na uitvoering van de voorgestelde mitigerende maatregelen, geen strijdigheden waargenomen van de beoogde werkzaamheden en toekomstige situatie ten aanzien van Wnb.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting van een ruimtelijk plan worden beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Binnen het projectgebied is er geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden.

Archeologie
Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de Monumentenwet van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Vanuit de Archeologische Kaart (FAMKE) is het advies voor de betreffende locatie dat er geen onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie en advies
Zowel vanuit cultuurhistorie als archeologie zijn geen belemmeringen geconstateerd.

4.3 Water
Voor dit plan is de aanvraag voor digitale watertoets doorlopen (bijlage 3 watertoetsprocedure). 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.

Er wordt 300m² bebouwing gerealiseerd en beperkt extra bestrating op het erf aangebracht. De toename van verhard gebied blijft binnen de 1500 m2 zoals deze als grens is gesteld voor een vergunningplicht. Het hemelwater zal middels infiltratie in de bodem worden afgevoerd. Er worden geen bestaande sloten gedempt.

De woning kan niet op de riolering worden aangesloten en daarom zal worden gewerkt met een IBA systeem.

Conclusie en advies
Vanuit water is het plan kenbaar gemaakt bij het Wetterskip Fryslân, via de digitale watertoetsprocedure. In de bijlage 3 is een kopie van de verzoek en advies op de aanvraag toegevoegd. Er zijn vanuit het aspect water geen belemmeringen voor de planvorming.

4.4 Bodem
Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Door WMR is een Verkennend bodemonderzoek aan de Mellereed in Harkema uitgevoerd (opgenomen in bijlage). De analyseresultaten van het verkennende bodemonderzoek zijn als volgt:

- in het mengmonster van de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten,
- in het mengmonster van ondergrond zijn eveneens geen verhoogde gehalten gemeenten,
- in het grondwater zijn geen verhoogde concentraties gemeten.

Conclusie en advies
De locatie is onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging. Er zijn vanuit het aspect bodem geen belemmering voor de planvorming.

4.5 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.

Conclusie en advies
Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planvorming.

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

Conclusie en advies
Vanuit het aspect kabels en leidingen zijn er geen belemmeringen voor de planvorming.

4.7 Geluid

Voor geluidhinder van de meeste inrichtingen zijn de algemene regels van het *Activiteitenbesluit* van toepassing. Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die ‘‘in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken’’, een geluidszone.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er is geen aanleiding voor een nader akoestisch onderzoek.

Conclusie en advies

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de planvorming.

4.9 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet milieubeheer. Het bouwen van de woning draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Het project gaat namelijk in de gebruiksfase niet gepaard met verbranding van (fossiele) brandstoffen. Ook is er geen sprake van een significante verkeersaantrekkende werking.

Conclusie en advies

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de planvorming.

4.10 Parkeren

Er wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning. Het parkeren moet plaatsvinden op eigen erf. Bij de nieuw te bouwen woning aan de Mellereed is voldoende ruimte om de parkeerplaatsen te realiseren.

Conclusie en advies

Vanuit het aspect parkeren zijn er geen belemmeringen voor de planvorming.

5 Economische 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) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners.

Medio april 2022 heeft initiatiefnemer zijn voornemen om een woning te bouwen met de directe buren (Mellereed 2, Paulaone 52 en 54 en Wopkeloane 2) besproken. Om zorgen weg te nemen is benadrukt dat het slechts om één woning zou gaan en is verder de locatie van de bijgebouwen en de inpassing van het plan besproken.

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt 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.

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.

6 Afweging en procedure

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

===