

Wijzigingsplan Wyldpaed West 3 te Twijzelerheide

ONTWERP

INHOUDSOPGAVE

Toelichting	3
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende bestemmingsplan / moederplan	4
1.4 Bestaande en toekomstige situatie	4
2. Beleidskader	5
2.1 Provinciaal beleid	5
2.2 Gemeentelijk beleid	5
3. Ruimtelijke aspecten (planbeschrijving)	6
4. Omgevingsaspecten	6
4.1 Geluid	6
4.2 Milieu	6
4.3 Externe Veiligheid	6
4.4 Luchtkwaliteit	7
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	7
4.6 Bodemkwaliteit	7
4.7 Ecologie	7
4.8 Water	7
5. Juridische toelichting	7
6. Uitvoerbaarheid	7
6.1 Zienswijzen	7
Bijlage:	
- Landschappelijk inpassingsplan	8
- Watertoets resultaat	9

TOELICHTING

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van het perceel Wyldpaed West 3 te Twijzelerheide willen de bestaande woonboerderij vervangen door een nieuwe woning. Hiertoe is op 14 augustus 2014 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Omdat de nieuwe woning qua uiterlijk en karakteristiek geen woonboerderij is, is de bouw van de woning in strijd met de bestemming Wonen-Woonboerderij uit het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen. Met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen kan de bestemming worden gewijzigd in de bestemming Wonen.

1.2 Begrenzing plangebied

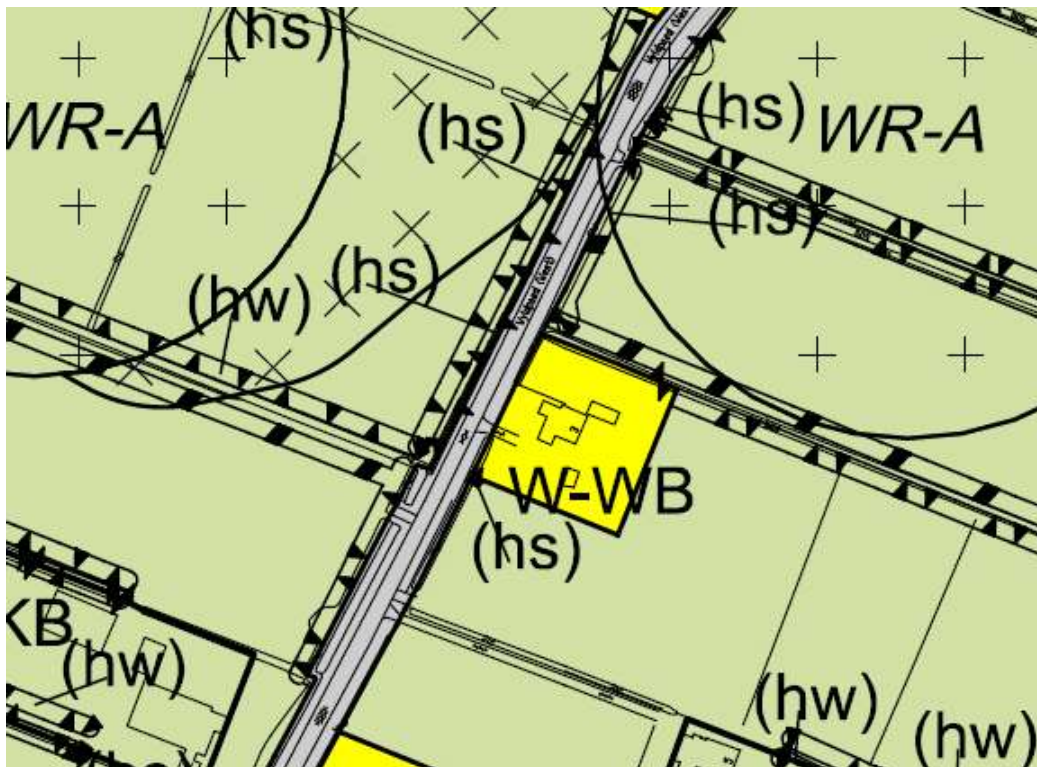
Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Wyldpaed West 3 te Twijzelerheide, gemeente Kooten, sectie E, nummer 1252.



1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

Het perceel Wyldpaed West 3 te Twijzelerheide valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen¹. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Wonen-Woonboerderij. Het aangevraagde bouwplan voor het herbouwen van de woning is in strijd met dit bestemmingsplan omdat de vervangende woning qua uitstraling en karakteristiek geen woonboerderij is.

In de planregels is opgenomen dat burgemeester en wethouders de bestemming Wonen-Woonboerderij kunnen wijzigen in de bestemming Wonen als wordt voldaan aan de daarbij genoemde voorwaarden.

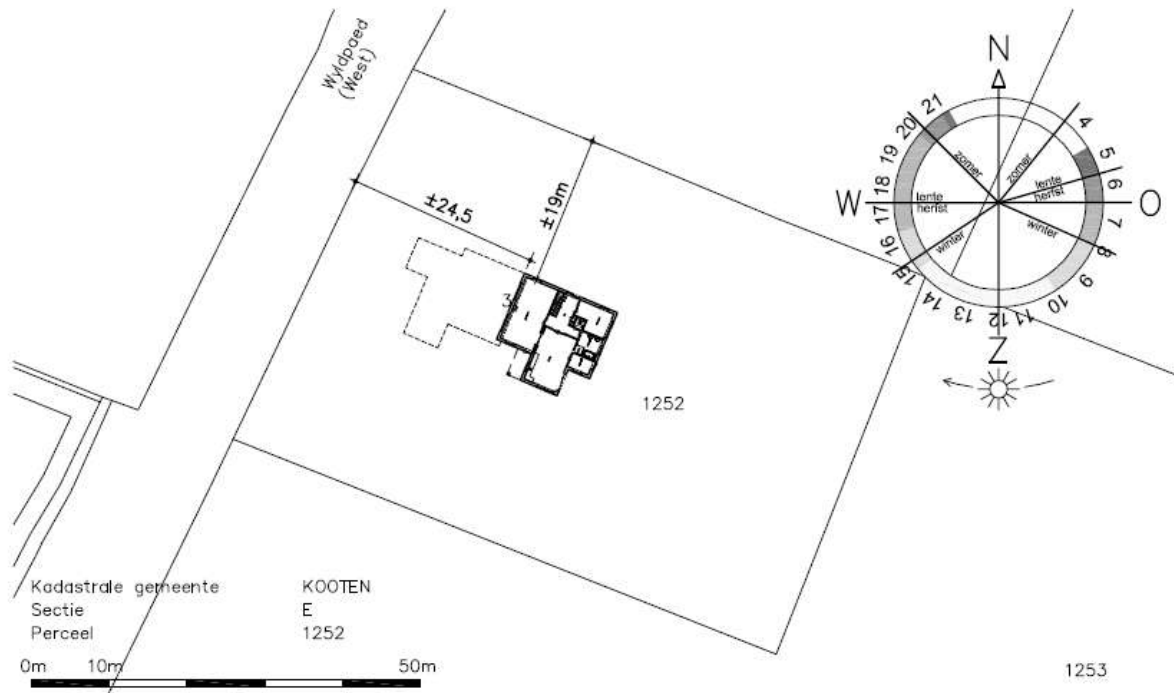


Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen

1.4 Bestaande en toekomstige situatie

De bestaande woonboerderij wordt gesloopt waarna de nieuwbouw van de woning plaats kan vinden. Onderstaande tekening bevat de toekomstige situatie van het perceel Wyldpaed West 3. Voor de bouw van de woning is reeds een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze wordt gecoördineerd behandeld met onderhavig wijzigingsplan.

¹ Het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen (moederplan) is in te zien via deze link: [Bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen](#)



Situatietekening nieuwe woning Wyldpaed West 3 te Twijzelerheide

2. Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

Ten aanzien van het provinciaal beleid wordt verwezen naar het moederplan, het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen.

2.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het perceel heeft de bestemming Wonen-Woonboerderij en is bestemd voor woningen die qua uiterlijke verschijningsvorm een woonboerderij zijn, al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten, ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf of verkoop van goederen via internet. De bestemming Wonen-Woonboerderij is mede bestemd voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en paardenpakken.

In het bestemmingsplan is in artikel 31.7, lid e, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - *de woonsituatie,*
 - *de milieusituatie;*
 - *de verkeersveiligheid;*
 - *de sociale veiligheid;*
 - *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
 - *de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden,*
- e. de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:*
1. *de woning in de bestaande bebouwing dient te worden gerealiseerd, dan wel in nieuw te bouwen gebouwen, mits:*
 - *daarvoor bestaande bebouwing is gesloopt, waarbij karakteristieke en monumentale gebouwen behouden dienen te blijven; en*

- *de gezamenlijke oppervlakte van de nieuw te bouwen gebouwen maximaal 100% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte gebouwen, dan wel maximaal de oppervlakte die is toegestaan in de bestemming die de gronden na wijziging krijgen;*
- 2. *maximaal 1 woning mag worden gerealiseerd;*
- 3. *wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing;*
- 4. *voor het overige de regels van Artikel 30 Wonen van overeenkomstige toepassing zijn.*
- *op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 22.4 is de procedure opgenomen in artikel 32 van toepassing.*

Landschappelijke kwaliteit

Het wijzigingsplan moet voldoen aan een goede landschappelijke inpassing. Hierbij moeten de aanwijzingen uit de Visie Ruimtelijke Kwaliteit worden gevolgd. De Visie Ruimtelijke Kwaliteit is onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen. Deze Visie vormt een handreiking en een toetsingskader voor de landschappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

De initiatiefnemer heeft een landschappelijk inpassingsplan aangeleverd. Aan de noordkant van het perceel is in de bestaande situatie een houtwal aanwezig die in stand gehouden wordt. Op de zuidelijke erfgrens wordt de bestaande natuurlijke erfafscheiding aangevuld met gebiedseigen beplanting. De uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het wijzigingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Volkshuisvesting

Omdat er sprake is van vervangende nieuwbouw van één woning behoeft het aspect volkshuisvesting geen verdere toelichting en wordt verwezen naar de in het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen opgenomen beleidsregels.

3. Ruimtelijke aspecten (planbeschrijving)

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente, nabij het dorp Twijzelerheide. Het gebied wordt gekenmerkt door een besloten landschap met voornamelijk houtwallen. Het plan betreft de sloop en herbouw van de woning op het perceel. De oude woonboerderij wordt vervangen door een moderne en ruime vrijstaande woning.

De aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woning is reeds aangevraagd. De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het plan getoetst en geoordeeld dat het voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

De woon- en milieusituatie wijzigt niet en ook de verkeers- en sociale veiligheid is niet in het geding. Evenmin worden de mogelijkheden van de buurpercelen benadeeld door de vervangende woning en de wijziging van de bestemming.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Geluid

Zie paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen.

4.2 Milieuzonering

Zie paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen.

4.3 Externe veiligheid

Zie paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen.

4.4 Luchtkwaliteit

Zie paragraaf 4.8 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Zie paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen.

4.6 Bodemkwaliteit

Op basis van artikel 2.1.5 van de Bouwverordening is een bodemonderzoek noodzakelijk. De initiatiefnemer heeft een bodemonderzoek laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat er ten aanzien van de bodemkwaliteit geen beperkingen zijn voor het wijzigen van de bestemming en het herbouwen van de woning.

4.7 Ecologie

Omdat het om herbouw van een bestaande woning gaat is de verwachting dat er geen sprake zal zijn van verstoring van de flora en fauna. De initiatiefnemer heeft, op basis van de Flora- en Faunawet, de wettelijke verplichting van zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de flora en fauna niet wordt verstoord. Indien de initiatiefnemer hierover twijfelt, of indien tijdens de procedure blijkt dat een mogelijke verstoring van de flora en fauna aan de orde is, kan de initiatiefnemer een flora- en faunaonderzoek laten uitvoeren door een gekwalificeerd adviseur.

4.8 Water

Ten behoeve van het aspect water is de digitale watertoets ingevuld. Uit de watertoets is gebleken dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Reden is dat het plangebied langs een Regionale kering ligt. Wetterskip Fryslân heeft daarop een wateradvies opgesteld (d.d. 20 oktober 2014). De huidige woning ligt op ca. 15 meter vanaf de waterkering. De nieuwe woning wordt op grotere afstand gebouwd. Wanneer er wel werkzaamheden worden uitgevoerd binnen 5 meter van de regionale kering dan dient de initiatiefnemer hiervoor een watervergunning aan te vragen. In het wateradvies worden verder onder andere nog adviezen gegeven met betrekking tot opvang en afvoer van regenwater, gebruik van materialen en overige mogelijke vergunningen die nodig zijn. Het complete wateradvies is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Het wateradvies is aan de initiatiefnemer van het plan kenbaar gemaakt.

5. Juridische toelichting

Zie hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen.

6. Uitvoerbaarheid

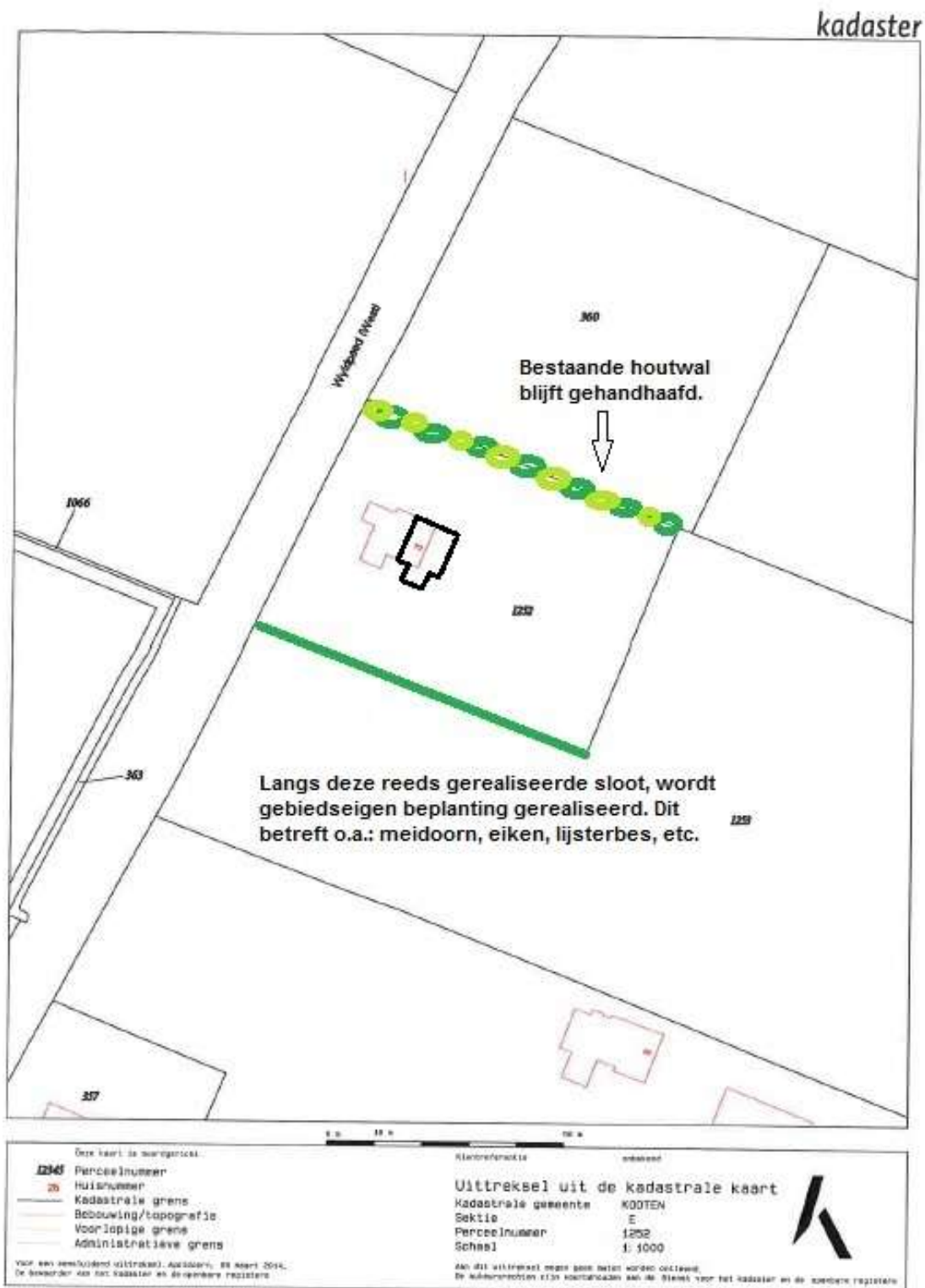
In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In dit geval is een exploitatieplan of –overeenkomst niet nodig omdat het plan geen betrekking heeft op openbaar gebied en er op dat gebied geen kosten zijn voor de gemeente. Voordat het wijzigingsplan vastgesteld wordt zal een overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) met de initiatiefnemer worden gesloten.

6.1 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Vanaf @@ 2014 heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGE

Landschappelijk inpassingsplan



BIJLAGE

Watertoets resultaat



Per e-mail ontvangen op 20 oktober 2014

Op 1 oktober heeft u een watertoets doorlopen voor het Wyldpaed West 3 te Twijzelerheide. Uit de watertoets is gebleken dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Reden is dat het plangebied langs een Regionale kering ligt. Deze e-mail vormt het wateradvies voor dit plan.

Regionale kering.

De regionale waterkering beschermt het achterliggende gebied tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. De regionale kering heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. De kerende werking moet u te allen tijde handhaven. Langs de regionale kering ligt een beschermingszone van 5 meter. Deze beschermingszone is nodig voor het beheer en onderhoud aan en bescherming van de kade. Het is niet toegestaan om werken uit te voeren aan de kade of in de beschermingszone. Voor werkzaamheden binnen de kernzone en de beschermingszone van de Regionale kering is een watervergunning nodig.

De regionale kering wordt ter plaatse van het plangebied gevormd door de weg. Het plan betreft de sloop van de bestaande woning en herbouw oostelijk van de huidige woning op hetzelfde perceel. De bestaande woning ligt op een afstand van circa 15 meter van de rijbaan, de nieuwe woning komt verder van de kering te liggen. Het plan heeft geen gevolgen voor de regionale kering. Wanneer er wel werkzaamheden worden uitgevoerd binnen 5 meter van de regionale kering dan dient u hiervoor een watervergunning aan te vragen. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân.

Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet uw hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

Regenwater niet op het riool lozen

Wij adviseren om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is alleen mogelijk als er een sloot dicht bij uw perceel ligt.

Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding

Regenwater dat op uw perceel valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. U kunt watervervuiling voorkomen. Wij adviseren om geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Wij geven u graag informatie over goede alternatieven. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Er zit grondwater onder uw perceel. Dit water zit op een bepaalde diepte. Het waterpeil in een sloot dicht bij uw perceel laat zien op welke diepte het grondwater ongeveer zit. Wij adviseren om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Dan heeft u geen last van het grondwater. Vaak eist uw gemeente ook een minimum aanleghoogte in de bouwvergunning. Twijfelt u over de diepte van het grondwater? Dan kunt u altijd bellen met uw gemeente of met het Wetterskip.

Vergunningen die u bij het waterschap moet aanvragen

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten heeft u een watervergunning van het waterschap nodig of moet u een melding doen. Informatie hierover vindt u op onze website (www.wetterskipfryslan.nl/waterwet).

Procedure

Wij gaan er van uit dat u de in deze watertoets vermelde adviezen opvolgt en meeneemt in de verdere planvorming. Wij vragen u om het wateradvies te communiceren met de initiatiefnemer. Wanneer u de vermelde adviezen opvolgt zien wij met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geven wij dan ook een positief wateradvies. De watertoetsprocedure is hiermee wat ons betreft afgerond.

Mocht u vragen hebben over het wateradvies of wilt u verder overleggen over het plan, dan kunt u contact opnemen met de gemeentelijk contactpersoon van Wetterskip Fryslân Andrea Suilen of de opsteller van dit wateradvies Jelly van der Kloet. De in dit advies genoemde afdelingen en personen zijn telefonisch bereikbaar via het algemene telefoonnummer van Wetterskip Fryslân: 058-292 22 22.