

Wijzigingsplan Alde Dyk 30E te Kootstertille

TOELICHTING

ONTWERP

TOELICHTING

Inhoudsopgave

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)	5
4. Omgevingsaspecten	6
5. Juridische toelichting	6
6. Uitvoerbaarheid	6
6.1 Zienswijzen	6

ONTWERP

TOELICHTING

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Achtkarspelen heeft in 2013 een perceel van een particulier aangekocht op het bedrijventerrein Oastkern te Kootstertille. Dit perceel is in drieën opgedeeld, waarna ze als bedrijfskavels verkocht worden. De bouw van een bedrijfswoning is hierbij mogelijk, hiervoor is in het geldende bestemmingsplan Kootstertille een bouwvlak opgenomen.

Toen de gemeente het perceel aankocht is met de betreffende verkoper afgesproken dat de rooilijn van de bedrijfswoning die aan de Alde Dyk 30E¹ gebouwd kan worden in dezelfde lijn komt te liggen met de naastgelegen bestaande woning Alde Dyk 30D. In het geldende bestemmingsplan ligt de rooilijn echter enkele meters vóór de woning 30D. Daarom wordt het bouwvlak voor de bedrijfswoning Alde Dyk 30E gewijzigd met onderhavig wijzigingsplan.

1.2 Begrenzing en ligging plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Alde Dyk 30E te Kootstertille, gemeente Koaten, sectie C, perceelnummer 3340. Het plangebied ligt op bedrijventerrein Oastkern, aan de oostkant van Kootstertille. Onderstaande kaart geeft met de rode cirkel aan waar het perceel ligt.



¹ Het adres Alde Dyk 30E komt op dit moment nog niet voor in de BAG omdat er nog geen sprake is van een bedrijfswoning of -pand. Zodra er een bouwvergunning wordt aangevraagd zal 30E als adres worden toegekend.

1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

Het perceel Alde Dyk 30E te Kootstertille valt onder het bestemmingsplan Kootstertille², vastgesteld op 16 mei 2013. Het heeft daarin de bestemming 'Bedrijventerrein' en bevat twee bouwvlakken; één voor een bedrijfswoning gericht op de Alde Dyk, en een groter bouwvlak erachter waar de bedrijfsbebouwing is toegestaan.



Uitsnede geldende bestemmingsplan Buitengebied met perceel Alde Dyk 30E (begrenzing is indicatief)

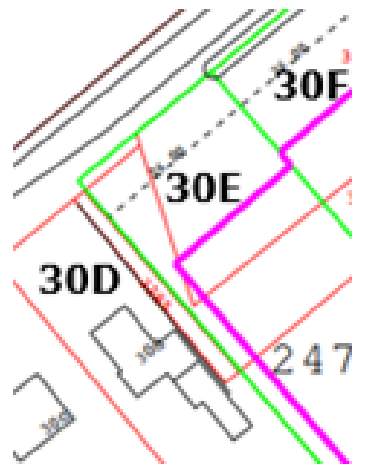
1.4 Bestaande en toekomstige situatie

Het perceel Alde Dyk 30E betreft een bedrijfskavel die de gemeente Achtkarspelen uitgeeft. Op het perceel mogen bedrijfsgebouwen en een bijbehorende bedrijfswoning worden gerealiseerd. Voor de bedrijfswoning is een afzonderlijk bouwvlak opgenomen. De voorgevel van de woning mag tot op de grens van het bouwvlak (gericht op de Alde Dyk) worden gebouwd. Hiermee ligt de mogelijke voorgevel van Alde Dyk 30E vier meter voor de voorgevel van bestaande woning Alde Dyk 30D.

De afspraak met de verkoper van het perceel is echter dat de voorgevelrooilijn van de te bouwen bedrijfswoning 30E in dezelfde lijn komt te liggen als de bestaande woning 30D. Dit is ook opgenomen in de verkavelingstekeningen van de uitgeefbare kavels. Een potentiële koper van de kavel 30E is daarmee op de hoogte van de situatie.



Planologische situatie



Toekomstige gewenste situatie

² Het bestemmingsplan Kootstertille (moederplan) is in te zien via deze link: [Bestemmingsplan Kootstertille](#)

2. Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

Ten aanzien van het provinciaal beleid wordt verwezen naar het moederplan bestemmingsplan Kootstertille.

Verordening Romte Fryslân

De Verordening Romte bevat ten aanzien van onderhavige rooilijnwijziging geen specifieke regels.

2.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Kootstertille

Het perceel Alde Dyk 30E te Kootstertille valt onder het bestemmingsplan Kootstertille en heeft daarin de bestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming is voor dit perceel bedrijfsbebouwing met een daarbij behorende bedrijfswoning toegestaan.

Een van de wijzigingsbevoegdheden die in deze bestemming is opgenomen maakt het mogelijk om de afmeting, situering en vorm van bouwvlakken te wijzigen. Het betreft de volgende wijzigingsbevoegdheid:

Artikel 7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat de afmeting, situering en vorm van de in het plan aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd met dien verstande dat:

- 1. het bouwvlak ten hoogste met 20% wordt vergroot;*
- 2. de afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 3 m bedraagt, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;*
- 3. de bouwregels voor deze bestemming voor het overige onverkort van toepassing blijven;*
- 4. op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 7.6 is de in artikel 32 genoemde procedure van toepassing.*

Door gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid kan de vorm van het bouwvlak zodanig aangepast worden dat de bouwvlakgrens gericht op de Alde Dyk, die de rooilijn van de woning Alde Dyk 30E vormt, vier meter teruggelegd kan worden. In de figuur hiernaast is de aanpassing indicatief aangegeven.

Op basis van de huidige bestemming begint de verspringing in de rooilijn van het bebouwingslint tussen Alde Dyk 30D en 30E. Door de wijziging aan het bouwvlak schuift dit op naar 30E - 30F. Dat deze verspringing nu één woning opschuift geeft geen belemmeringen voor het straat- en bebouwingsbeeld en de overige omgevingsaspecten die in de wijzigingsbevoegdheid genoemd zijn.



3. Ruimtelijke aspecten (planbeschrijving)

In de voorgenomen situatie wordt de (planologische) rooilijn van de te realiseren bedrijfswoning Alde Dyk 30E in lijn gelegd met de bestaande naastgelegen woning 30D. Dit levert geen belemmeringen of ruimtelijke bezwaren op. De geldende bestemmingsregels blijven van toepassing. Omdat de nieuwe situatie slechts gering afwijkt van de bestaande situatie zijn geen onderzoeken nodig.

4. Omgevingsaspecten

Door de wijziging wordt het bouwvlak verkleind. Dit levert geen wezenlijk andere situatie op waardoor de omgevingsaspecten opnieuw onderzocht moeten worden.

Voor het overige wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Kootstertille.

5. Juridische toelichting

Zie hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan Kootstertille.

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 de toegestane bebouwing een bestaande planologische situatie betreft, waarvan enkel de ligging op een minder ingrijpende wijze wijzigt. De wijziging levert de gemeente geen exploitatiekosten op.

De kavel waar de wijziging op toeziet is in eigendom bij de gemeente. Bij de verkoop van de kavel wordt de potentiële koper gewezen op onderhavige wijziging van de bestemming. Hiermee is er geen risico op planschade.

6.1 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Vanaf @@ 2019 heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

ONTWERP