

Wijzigingsplan Caspar de Roblesstrjitte 5, 7, 9 en 11, It Dwers 2, 4, 6, 8 en 10 en Mounestrjitte 14 en 16 te Kootstertille

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	6
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: Watertoets resultaat	8

TOELICHTING

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Stichting Woningbouw Achtkarspelen (SWA) wil enkele bestaande huurwoningen aan de Caspar de Roblesstrjitte, It Dwers en de Mounestrjitte in Kootstertille slopen en herbouwen. De huidige woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de woonwensen van deze tijd. Op 6 maart 2014 heeft de SWA een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de herbouw van de woningen aan de Caspar de Roblesstrjitte 5 t/m 11 (oneven nummers) en aan de Mounestrjitte 14 en 16. De overige woningen, aan It Dwers 2 t/m 10 (even nummers), worden in een later stadium herbouwd. De omgevingsvergunning hiervoor wordt daarom later aangevraagd. De nieuwe woningen passen niet binnen de bouwvlakken zoals die in het bestemmingsplan Kootstertille zijn opgenomen. Met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit dit bestemmingsplan is het mogelijk om de bouwvlakken voor de te herbouwen woningen te verplaatsen en met maximaal 20% te vergroten.

1.2 Begrenzing plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op de percelen Caspar de Roblesstrjitte 5 t/m 11 (oneven nummers), It Dwers 2 t/m 10 (even nummers) en Mounestrjitte 14 en 16, kadastraal bekend gemeente Kooten, sectie C, nummers 1539 en 2615.



1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

De percelen Caspar de Roblesstrjitte 5 t/m 11, It Dwers 2 t/m 10 en Mounestrijtte 14 en 16 te Kootstertille vallen onder het bestemmingsplan Kootstertille¹. In dit bestemmingsplan hebben de betreffende percelen de bestemming Wonen. De nu aangevraagde bouwplannen voor het herbouwen van drie van de vijf blokken zijn in strijd met dit bestemmingsplan omdat de woningen het bestaande bouwvlak overschrijden. In de planregels is opgenomen dat burgemeester en wethouders voor deze locaties, als wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden, het plan kunnen wijzigen en een bouwvlak kunnen veranderen.

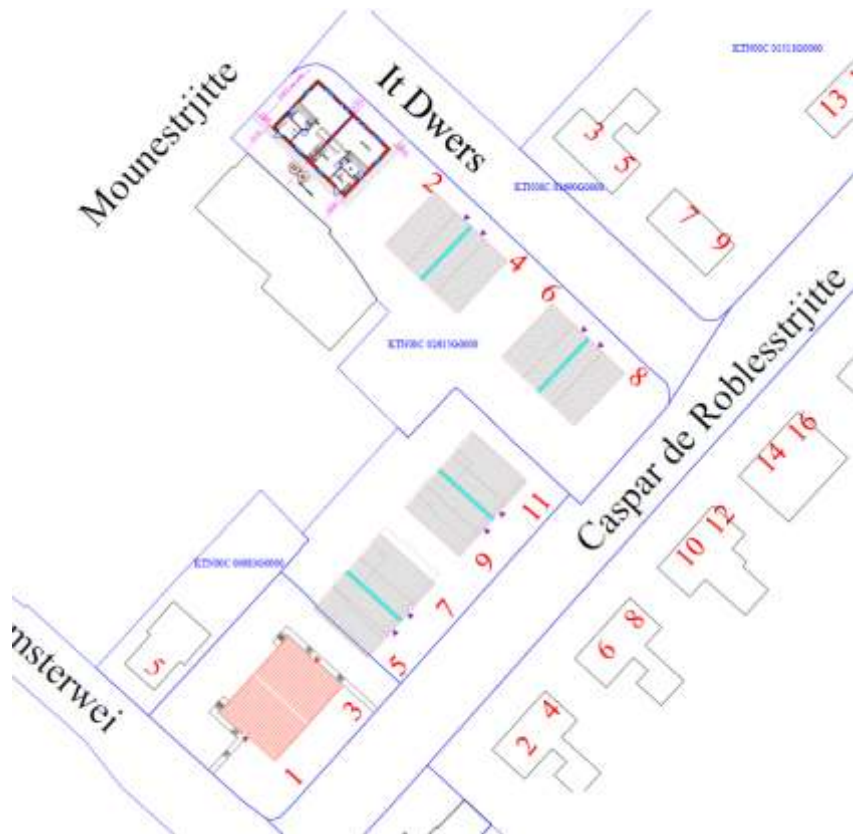


Uitsnede bestemmingsplan Kootstertille

1.4 Bestaande en toekomstige situatie

De bestaande woningen worden gesloopt waarna er nieuwbouw plaats kan vinden. In de nieuwe situatie zijn de woningen groter dan de bestaande woningen. De huidige drie-onder-een-kapwoning aan It Dwers 6, 8 en 10 wordt vervangen door een twee-onder-een-kapwoning. Onderstaande situatietekening bevat de toekomstige situatie van de SWA woningen in het gebied. De herbouw en vergunningverlening vindt plaats in fasen. Het wijzigingsplan gaat alvast uit van de toekomstige situatie voor alle woningen.

¹ Het bestemmingsplan Kootstertille (moederplan) is in te zien via deze link: www.ruimtelijkeplannen.nl



Situatietekening herbouw woningen SWA Caspar de Roblesstrijtte en It Dwers

2. Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

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

2.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

De locaties hebben allen de bestemming Wonen en zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf of verkoop van goederen via internet, aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

In het bestemmingsplan is in artikel 22.4 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 en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat de afmeting, de situering en de vorm van de aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd met dien verstande dat:

- *de oppervlakte van het bouwvlak van vrijstaande woningen ten hoogste 150 m² mag bedragen;*
- *de overige bouwvlakken met ten hoogste 20% mogen worden vergroot;*
- *het bouwvlak maximaal 15 m diep is;*
- *het bouwvlak op ten minste 2,5 m uit de zijdelingse perceelsgrens blijft, tenzij de bestaande afstand minder is;*
- *de diepte van het erf achter het bouwvlak minimaal 5 m bedraagt;*
- *de bouwregels van deze bestemming voor het overige onverkort van toepassing blijven;*

- *op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 22.4 is de procedure opgenomen in artikel 32 van toepassing.*

Volkshuisvesting

Omdat er sprake is van vervangende nieuwbouw behoeft het aspect volkshuisvesting nauwelijks verdere toelichting en wordt verwezen naar de in het bestemmingsplan Kootstertille opgenomen beleidsregels. Aangevuld kan worden dat het merendeel van de nieuwe woningen levensloopgeschikt zullen worden uitgevoerd. Juist in dit segment groeit de komende jaren de vraag.

3. Ruimtelijke aspecten (planbeschrijving)

De locatie ligt in het dorp Kootstertille met rondom overige woonbebouwing. Het plan betreft de sloop en herbouw van vier blokken twee-onder-een-kapwoningen en een blok drie-onder-een-kapwoningen aan de Caspar de Roblesstrjitte 5 t/m 11 (oneven nummers), It Dwers 2 t/m 10 (even nummers) en de Mounestrjitte 14 en 16. De woningen zijn allen huurwoningen van de Stichting Woningbouw Achtkarspelen (SWA). De bestaande woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de woonwensen van deze tijd. Alle vijf blokken worden daarom vervangen door nieuwe twee-onder-een-kapwoningen, ook de bestaande drie-onder-een-kapwoning aan It Dwers. Vier van de vijf woonblokken worden herbouwd als levensloopgeschikte woningen met een slaap- en badkamer op de begane grond. De twee-onder-een-kapwoning aan de Mounestrjitte 14 en 16 wordt een kwartslag gedraaid zodat de voorgevels op It Dwers zijn gericht.

Voor een deel van de woningen heeft de SWA reeds een sloopmelding gedaan en een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de herbouw van die woningen. Deze aanvraag is strijdig met het bestemmingsplan omdat de nieuwe woningen de bestaande bouwvlakken overschrijden. Voor de overige te vervangen woningen is op dit moment nog geen omgevingsvergunning aangevraagd omdat deze nog bewoond worden. De situatietekening toont echter dat deze woningen in de toekomst ook vervangen zullen worden en dan ook het bestaande bouwvlak zullen overschrijden en dus strijdig zullen zijn met het bestemmingsplan Kootstertille. Daarom wordt met dit wijzigingsplan ook geanticipeerd op de herbouw van de woningen die nog niet formeel aangevraagd zijn en worden ook die bouwvlakken gewijzigd.

Het woningtype van de nieuwe twee-onder-een-kapwoningen past in het ter plekke aanwezige straat- en bebouwingsbeeld en de al aangevraagde woningen zijn inmiddels voorzien van een positief welstandsadvies. 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 overschrijding van de bestaande bouwvlakken.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Geluid

Zie paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan Kootstertille.

4.2 Milieuzonering

Zie paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan Kootstertille.

4.3 Externe veiligheid

Zie paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan Kootstertille.

4.4 Luchtkwaliteit

Zie paragraaf 4.8 van de toelichting van het bestemmingsplan Kootstertille.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Zie paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan Kootstertille.

4.6 Bodemkwaliteit

Uit de historische toets komen geen bijzonderheden. Op basis van artikel 2.1.5 van de Bouwverordening is een bodemonderzoek noodzakelijk. Zodra de initiatiefnemer een bodemonderzoek heeft laten uitvoeren zullen de resultaten in deze toelichting worden verwerkt.

PM

4.7 Ecologie

Zoals al aangegeven liggen de percelen in het dorp Kootstertille met rondom woonbebouwing. De bestaande woningen worden gesloopt en vervangen door nieuwe woningen. De verwachting is 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

De huidige bouwvlakken bedragen in totaal 792 m² (4x 144 m² en 1x 216 m²). De nieuwe bouwvlakken zullen in totaal 811 m² bedragen (4x 166 m² en 1x 147 m²). Per saldo worden de vijf bouwvlakken gezamenlijk met 19 m² vergroot. Alle bestaande bijgebouwen zullen ook worden gesloopt en de erfverharding wordt verwijderd/vervangen. Hoe de nieuwe situatie ingevuld zal worden is afhankelijk van de wensen van de (nieuwe) huurders van de woningen. Per saldo zal er echter geen grote toename aan verharding plaatsvinden ten opzichte van de huidige situatie. Bovendien plaatst de SWA bij alle nieuwe woningen regenwaterbakken met een capaciteit van 3 m³. Met dit regenwater-hergebruikstelsel, waarmee bijvoorbeeld de toiletten doorgespoeld kunnen worden, kan een eventuele toename aan verhard oppervlak worden gecompenseerd.

Bovenstaande gegevens zijn ingevuld bij de digitale watertoets. Hieruit is gebleken dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de korte procedure gevolgd worden. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Het standaard wateradvies is bekend als bijlage bij deze toelichting opgenomen en is verstrekt aan de initiatiefnemer.

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 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.

datum 3-6-2014

dossiercode 20140603-2-9098

Project: Wijzigingsplan Kootstertille, Caspar de Roblesstrjitte, It Dwers en Mounestrjitte te Kootstertille
Gemeente: Achtkarspelen
Aanvrager: Hanneke Planting
Organisatie: Gemeente Achtkarspelen

Geachte heer/mevrouw Hanneke Planting,

Voor het plan *Wijzigingsplan Kootstertille, Caspar de Roblesstrjitte, It Dwers en Mounestrjitte te Kootstertille* heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven, is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen vindt u in het onderstaande standaard wateradvies dat u in de ruimtelijke onderbouwing van het plan kunt opnemen. U hoeft dan verder geen contact met ons op te nemen. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 058 292 2222 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36
8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
F 058 292 2223
E info@weterskipfryslan.nl

Wateradvies korte procedure

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslân geïnformeerd over het plan *Wijzigingsplan Kootstertille, Caspar de Roblesstrjitte, It Dwers en Mounestrjitte te Kootstertille* via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen dat kan worden volstaan met een standaard wateradvies.

In dit advies staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Het is een standaard advies dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle punten gelden voor het plan *Wijzigingsplan Kootstertille, Caspar de Roblesstrjitte, It Dwers en Mounestrjitte te Kootstertille*.

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 het 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 uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dicht bij het perceel ligt.

Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding

Regenwater dat op het plangebied valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Wij adviseren om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen.

Vergunningen die bij het waterschap moeten worden aangevraagd

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten is een watervergunning van het waterschap nodig of moet een melding worden gedaan. Voorbeelden zijn

- het onttrekken en/of lozen van grondwater (bijvoorbeeld bronningen),
- het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater,
- het toepassen van grond in een watergang,
- het graven of dempen van sloten,
- de aanleg van dammen of duikers.

Meer informatie hierover is te vinden op onze website www.wetterskipfryslan.nl/waterwet.

Koude- en warmteopslag

Als sprake is van koude- en warmteopslag in de bodem wijzen wij u er op dat u hiervoor contact op dient te nemen met de provincie Fryslân. Een contactpersoon vindt u op www.wetterskipfryslan.nl bij het digitaal loket onder het kopje watertoets.

De WaterToets 2014