

Wijzigingsplan Torenvalk 58a Surhuisterveen

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Hoogsteen wil een nieuwe woning bouwen op het perceel Torenavalk 58a te Surhuisterveen. Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan omdat het bouwvlak wordt overschreden. Door middel van een wijzigingsplan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend en hierdoor kunnen het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd worden. Dit betekent dat voor de omgevingsvergunning, tegelijkertijd, dezelfde procedure wordt gevolgd als voor het wijzigingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Torenavalk 58a in Surhuisterveen. Kadastraal bekend als Surhuizum, sectie C , nummer 3839.



1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

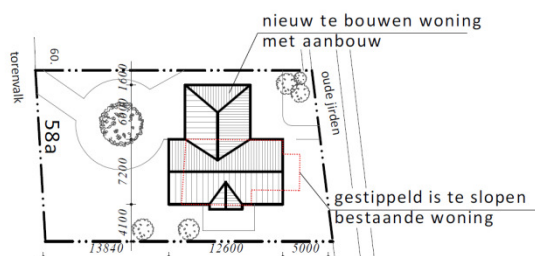
De locatie Torenavalk 58a in Surhuisterveen valt onder het bestemmingsplan Surhuisterveen Dorp en heeft de bestemming Wonen. Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan omdat op woning is geprojecteerd buiten het bouwvlak. In de planregels is opgenomen dat burgemeester en wethouders voor deze locatie, als wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden, het plan kunnen wijzigen en een bouwvlak kunnen veranderen.



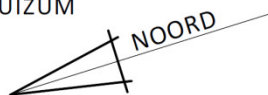
Uitsnede bestemmingsplan Surhuisterveen Dorp

1.4 Bestaande en toekomstige situatie

De bestaande woning op het perceel wordt gesloopt waarna er nieuwbouw plaats kan vinden. In de nieuwe situatie wordt de woning iets naar het noorden verschoven en verbreed ten opzichte van de bestaande woning.



SITUATIE (1:500)
kadastrale gemeente: SURHUIZUM
sectie: B
perceel: 3839



2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

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

2.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

De locatie heeft de bestemming Wonen en is 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 een wijzigingsbevoegheid 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 situatie 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 5m bedraagt;
- de bouwregels van deze bestemming voor het overige onverkort van toepassing blijven.

Volkshuisvesting

Daar er sprake is van vervangende nieuwbouw heeft dit geen verdere toelichting en wordt verwezen naar de in het bestemmingsplan Surhuisterveen Dorp opgenomen beleidsregels.

3. Ruimtelijke aspecten (planbeschrijving)

De locatie ligt in de woonwijk Nije Jirden, een uitbreidingswijk van Surhuisterveen uit de jaren '80.

Op deze locatie is een oude woning aanwezig. Na sloop wil de aanvrager de locatie aanwenden voor het bouwen van een nieuwe woning naar moderne woonwensen. De strijdigheid met het bestemmingsplan is gelegen in het overschrijden van de bouwgrenzen.

De nieuwbouw past in het ter plekke aanwezige straat- en bebouwingsbeeld en is 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 het bestaande bouwblok. Het bouwblok verschuift in noordelijke richting en niet dichter naar het buurperceel.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Geluid

Zie paragraaf 4.1 van de toelichting van bestemmingsplan Surhuisterveen Dorp.

4.2 Milieuzonering

Zie paragraaf 4.2 van de toelichting van bestemmingsplan Surhuisterveen Dorp.

4.3 Externe veiligheid

Zie paragraaf 4.3 van de toelichting van bestemmingsplan Surhuisterveen Dorp.

4.4 Luchtkwaliteit

Zie paragraaf 4.4 van de toelichting van bestemmingsplan Surhuisterveen Dorp.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Zie paragraaf 4.5 van de toelichting van bestemmingsplan Surhuisterveen Dorp.

4.6 Bodemkwaliteit

Uit de historische toets komen geen bijzonderheden. In het kader van de Bouwverordening wordt een bodemonderzoek verlangd, deze is nog niet aangeleverd.

4.7 Ecologie

Zoals al aangegeven ligt de locatie in de woonwijk Nije Jirden met rondom woonbebouwing. Op de locatie is een woning met bijgebouwen aanwezig welke gesloopt gaan worden.

Gezien bovenstaande 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 kan hij door een gekwalificeerd adviseur een flora- en faunaonderzoek laten uitvoeren.

4.8 Water

Voor het betreffende plan heeft een watertoets plaatsgevonden. 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.

5 Juridische toelichting

Zie hoofdstuk 6 van de toelichting van bestemmingsplan Surhuisterveen Dorp.

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. De initiatiefnemer heeft een overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) ondertekend.

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Vanaf 21 mei tot en met 1 juli 2014 heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlage wateradvies

Project: Wijzigingsplan Surhuisterveen Dorp, Torenavalk 58a
Gemeente: Achtkarspelen
Aanvrager: Freja van der Lugt
Organisatie: Gemeente Achtkarspelen

Voor het plan *Wijzigingsplan Surhuisterveen Dorp, Torenavalk 58a* 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 Fryslan afgerond.

Met vriendelijke groet,

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

Wateradvies korte procedure

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslan geïnformeerd over het plan *Wijzigingsplan Surhuisterveen Dorp, Torenavalk 58a* 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 Surhuisterveen Dorp, Torenavalk 58a*.

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 bronneringen),
- 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.