

Gemeente Achtkarspelen
Ruimtelijke onderbouwing 'het uitbreiden van de woning met een aanbouw' op het perceel de Wedze 22a te Twijzel

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning met afwijking

Er is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van een woning met een aanbouw op het perceel de Wedze 22a te Twijzel (kadastrale gemeente de Koaten, sectie E, perceelnummer 1180). Hiermee wordt de bestaande woning vergroot ten behoeve van inwoning van een hulpbehoevend familielid.

De bestaande woning bedraagt ca. 118 m², de aanbouw zal 46 m² bedragen.

In het bestemmingsplan Buitengebied van 1992 heeft het perceel een agrarische bestemming. In 2009 (jaar gereedmelding) is een artikel 19 vrijstellingsprocedure gevolgd voor het bouwen van een loods met een bedrijfswoning ten behoeve van een fruitkwekerij. De nu gewenste aanbouw is ten behoeve van de woning. Een gebouw of bouwwerk binnen een bedrijfsbestemming dient uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd te worden. Omdat er geen bouwvlak aanwezig is, is het plan in strijd met het bestemmingsplan.

Om het plan te kunnen realiseren zal daarom een omgevingsvergunning met afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo) verleend moeten worden. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering (in verband met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening) van deze vergunning.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied ten noordoosten van het dorp Twijzel, aan de weg richting Kollumerzwaag. De ligging van het projectgebied wordt vastgelegd in een digitale verbeelding. Onderstaand kaartje geeft de globale ligging van het projectgebied weer.



1.3 Het planologisch regiem

Provinciaal en gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Het perceel heeft de bestemming 'agrarisch gebied met elzensingels' binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van 1992. Voor het perceel is geen bouwvlak opgenomen. De huidige woning en loods ten behoeve van een fruitkwekerij zijn in 2009 (datum gereedmelding) mogelijk gemaakt door middel van een artikel 19 procedure. Deze procedure was enkel voor de bouw van de woning en de loods. Voor nieuwe bouwwerken of aanpassingen moet weer gekeken worden naar de regels behorende bij de agrarische bestemming van het perceel. Bouwwerken mogen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden. Omdat er geen bouwvlak aanwezig is, is de bouw van een aanbouw bij de woning in strijd met het bestemmingsplan.

Nieuwe bestemmingsplan

Er wordt momenteel gewerkt aan de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. De verwachting is dat de concept Kadernota Buitengebied voor de zomer van 2012 door de raad zal worden vastgesteld. De kadernota dient als voorlopig toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, in afwachting van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor beantwoording van de vraag of in dit stadium medewerking aan het voorgestelde plan kan worden verleend, dient beoordeeld te worden of het naar verwachting binnen de beleidskaders van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied zal passen.

In 2009 (jaar gereedmelding) is er voor het perceel de Wedze 22a een artikel 19 vrijstellingsprocedure gevolgd waarmee het mogelijk gemaakt is om op het perceel een loods met een bedrijfswoning te bouwen. Dit ten behoeve van de fruitkwekerij. Het voornemen is dan ook om het perceel in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'bedrijf' te geven, met de aanduiding kwekerij.

Het is tevens het voornemen om in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied ruimere bouwregels voor woningen op te nemen dan in het vigerende bestemmingsplan. Hiermee worden de regels gelijk getrokken aan de meest recente bestemmingsplannen in de gemeente. De (hoofd)woning zal binnen een woonbestemming 150 m² mogen bedragen, en eventuele aan- en bijgebouwen 50 m². De verwachting is om deze regels ook toe te passen op woningen bij een bedrijfsbestemming. De woning (hoofdgebouw) mag niet meer bedragen dan 150 m², en aan- en uitbouwen en (aangebouwde) bijgebouwen dienen ten behoeve van het wonen te zijn.

De aanbouw bij de woning past dus binnen de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied. Omdat de concept Kadernota nog niet vertaald is in een bestemmingsplan, kan echter alleen via een afwijkingsprocedure medewerking aan de aanvraag worden verleend.

Streekplan en verordening Romte

Het bouwplan past binnen de standaard regelgeving van de provincie ten aanzien van woonbebouwing in het buitengebied. In het Streekplan en in de verordening Romte van de provincie Fryslân wordt dan ook niet specifiek aandacht besteed aan de oppervlakte van woningen en aan- en bijgebouwen.

In het Streekplan wordt wel aandacht gevraagd voor betaalbare en levensloopbestendige woningen, in het bijzonder voor specifieke doelgroepen waaronder senioren en mensen die zorg nodig hebben. Ten aanzien hiervan meldt het Streekplan het volgende: "Gemeentelijke plannen zijn voldoende flexibel om bij gewijzigde inzichten en behoeftes tot aanpassingen in de uitvoering te komen". Uit deze zin blijkt dat een gemeente ten behoeve van woonomstandigheden voor senioren en hulpbehoevenden een eigen passende inschatting kan maken. Ons inziens is een kangoeroewoning zoals in onderhavig geval ook daarom ruimtelijk acceptabel binnen het provinciale beleid.

2. PROJECTBESCHRIJVING

Het plan betreft het uitbreiden van de bestaande woning (118 m²) met een aanbouw van 46 m² op het perceel de Wedze 22a te Twijzel. De aanbouw is ten behoeve van de inwoning van een hulpbehoevend familielid en bevat een eigen woon-, kook- en slaapgedeelte. Het perceel ligt in het buitengebied, ten noordoosten van het dorp Twijzel.

3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Welstandsnota en monumenten

De welstandscommissie heeft het bouwplan getoetst aan de welstandsnota en is van oordeel dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

In de nabijheid van het projectgebied liggen geen monumenten.

Verkeersaspecten en parkeren

Om de woning op het perceel aan de Wedze 22a te bereiken moet gebruik worden gemaakt van de bestaande weg. Het betreft een vergroting van een reeds bestaande woning, hierdoor bestaat er geen reden om aan te nemen dat de verkeersintensiteit noemenswaardig toeneemt. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid.

3.2 Milieuaspecten

Bodemonderzoek

Voor het aspect bodem is de aanvrager gevraagd een formulier historische toets in te vullen. Na beoordeling van dit formulier is gebleken dat er op het perceel geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Daarom kan vrijstelling verleend worden voor het doen van bodemonderzoek.

Geluidhinder

Het realiseren van de aanbouw bij de woning valt buiten de werkingsfeer van de Wet Geluidhinder en daarom is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Als aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het project. In dit geval is er van een feitelijke of dreigende overschrijding geen sprake. In de provincie Fryslân zijn de achtergrondconcentraties PM10 en NO₂ laag. De afgelopen jaren zijn berekeningen uitgevoerd voor verschillende provinciale wegen met de hoogste verkeersintensiteiten. De uitkomsten hiervan geven aan dat de grenswaarden niet worden overschreden. Nu op de drukste wegen in onze provincie de grenswaarden niet worden overschreden kan gelet op de verkeersintensiteit aan de Wedze worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten is.

3.3 Externe veiligheid

Uit de Risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat er in de nabijheid van de projectlocatie geen risicovolle inrichtingen zijn.

3.4 Archeologie

Voor het onderdeel archeologie is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. Uit de advieskaart steentijd-bronstijd blijkt dat slechts archeologisch onderzoek gedaan hoeft te worden in geval van grote ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Uit de advieskaart ijzertijd-middeleeuwen blijkt dat bij ingrepen van meer dan 5000 m² 'karterend onderzoek 3' nodig is.

Voor onderhavig plan is gezien de oppervlakte van de uitbreiding geen archeologisch onderzoek nodig.

3.5 Flora en fauna

De uitbreiding vindt plaats tussen de bestaande woning en de achterliggende loods. Dit deel van het perceel is momenteel gedeeltelijk in gebruik als tuin, en gedeeltelijk bestraat. De verwachting is dat de uitbreiding van de woning op deze plek geen invloed zal hebben op natuurwaarden op of nabij het perceel.

3.6 Waterhuishouding

Het plan is aangemeld via de digitale watertoets (het wateradvies is toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing). Hieruit is gebleken dat er sprake is van de korte procedure en er geen waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn. De beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen zijn als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

3.7 Economische 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. Daar het onderhavige bouwplan uitgaat van vergroting van een reeds bestaande woning valt het bouwplan niet onder artikel 6.2.1. Bro. Gezien de locatie van het perceel en de positie en omvang van de aanbouw wordt een overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) niet noodzakelijk geacht.

4. INSPRAAK EN OVERLEG

Een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning is een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties betrokken zijn bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning. In het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Awb) is de ontwerp-omgevingsvergunning samen met deze onderbouwing ter inzage gelegd van 2 mei tot en met 12 juni 2012. In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

De omgevingsvergunning kan pas verleend worden nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het geen bedenkingen heeft tegen het plan. Deze verklaring van geen bedenkingen (VVGB) is geregeld in artikel 2.27, eerste lid van de Wabo. Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad van Achtkarspelen een lijst met categorieën vastgesteld waarvoor geen vvgb is vereist. Het vergroten van burger- en bedrijfswoningen tot maximaal 150 m² met bijbehorende (bij)gebouwen, overeenkomstig de regeling ten aanzien van bijgebouwen in de meest recente bestemmingsplannen, valt onder deze lijst. In onderhavig geval is daarom geen vvgb nodig.

Het plan heeft betrekking op één perceel in het landelijk gebied. Dergelijke plannen behoeven geen vooroverleg met de provincie Fryslân, tenzij toepassing wordt gegeven aan een geval in de lijst die de provincie heeft opgesteld. Onderhavig plan, het uitbreiden van een bestaande woning, valt niet binnen deze lijst. Vooroverleg met de provincie Fryslân is daarom niet nodig.

Voor overleg met het waterschap (artikel 3.1.1. Bro) is het plan aangemeld via de digitale watertoets. Hieruit is gebleken dat er sprake is van de korte procedure en er geen waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het waterschap in kan stemmen met het plan.

BIJLAGE



Code: 20120315-2-4384

Datum: 2012-03-15

Project: uitbreiden van de woning met een aanbouw

Gemeente: Achtkarspelen

Aanvrager: Hanneke Planting

Organisatie: gemeente Achtkarspelen

Geachte heer/mevrouw Hanneke Planting,

Voor het plan *uitbreiden van de woning met een aanbouw* 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@weterskipfryslan.nl

Wateradvies korte procedure

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslan geïnformeerd over het plan *uitbreiden van de woning met een aanbouw* 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 *uitbreiden van de woning met een aanbouw*.

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.

© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.