

**Ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot het verlenen van een ontheffing op basis van de Wabo artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3, voor het toevoegen van 12 woningen op een bestaande woonbestemming binnen uitbreidingsplan Appelscha Noord II.**

---

**Beschrijving project:**

*Functioneel:* Een bestaand perceel, in het uitbreidingsplan Appelscha Noord 2 met de aanduiding "Woonbestemming".

*Ruimtelijk:* Idem, waarbij de realisatie van de bebouwing zal bestaan uit 2 blokjes van 6 woningen, voorzien van een eigen parkeergelegenheid, en toegangsweg aan de achterzijde van de woning. De totale oppervlakte van de woning zal 60m<sup>2</sup> bedragen met resp. een goot en bouwhoogte van 6.10m<sup>1</sup> en 7.10 m<sup>1</sup>.



Locatie Anne Vondelingstraat

**Initiatiefnemer:** Bouwbedrijf Doornebal en Louwes.

**Geldend en toekomstig beleid voor zover van toepassing op dit project:**

*Rijk:* n.v.t.

*Provincie:* n.v.t.

*Gemeente:* Bestemmingsplan Appelscha 2003.

*Ontwerp-bestemmingsplan:* n.v.t.

*Beleidsnotitie:* n.v.t.

**De ruimtelijke projectonderbouwing:**

*Onderzoek:* Volgens het thans, ter plaatse, geldende bestemmingsplan Appelscha 2003 vastgesteld door de raad op 25 mei 2004 en goedgekeurd door G.S. op 14 december 2004, onder nummer 580544 heeft de grond ter plaatse de bestemming "woondoeleinden".

Volgens artikel 3 (bestemmingsplanbepalingen) van het bestemmingsplan "Appelscha 2003" is een uitbreiding van het aantal woningen niet toegestaan.

Om toch een omgevingsvergunning ( planologie en bouw ) te kunnen afgeven voor de te bouwen woningen, zal er eerst een ontheffing van het bestemmingsplan moeten worden verleend. Dit kan op basis van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo mits die is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

*Nadere eisen:* Het bouwplan dient landschappelijk te worden ingepast, waarbij het landschapsbeleidsplan als leidraad zal fungeren voor de inpassing.

*Stedenbouwkundig:* Stedenbouwkundig gezien is het bouwen van 2 blokjes van 6 starterswoningen op dit perceel aanvaardbaar.

*Woonplan gem. Ooststellingwerf:* In het woonplan is voor de betreffende locatie contingent beschikbaar. Invulling van de locatie is derhalve in de lijn van het coalitiestandpunt 2010-2014 waarbij inbreiding woningbouw met name plaats zal vinden in de "actieve" dorpen.

*Welstandsnota:* Het bouwplan voldoet aan de eisen zoals gesteld in de welstandsnota.

*Welstandsprojectcriteria:* n.v.t.

*Welstandsadvies:* Hus en Hiem heeft op 26-juni 2012 een positief welstandsadvies voor dit bouwplan afgegeven.

*Verkeerskundige aspecten:* toe en uitrit zullen plaatsvinden zullen aansluiten op de bestaande structuur, het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden.

*Landschapsbeleidsplan zuidoost Friesland 2004-2014:* n.v.t.

**Milieuaspecten:**

*MER (-beoordelingsplicht) van toepassing:* n.v.t.

*Flora- en faunawet:* n.v.t. De Nederlandse natuurwetgeving is gebaseerd op de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De soortbescherming is hierbij uitgewerkt in de Flora en Faunawet. In het kader van deze wet, is ter plaatse geïnventariseerd en is een quikscan Flora-fauna niet van toepassing..

*Natura 2000- gebied:* n.v.t

*Archeologie:* Bij ingrepen in de bodem is het van belang na te gaan of er sprake is van een archeologisch waardevol gebied. Voor het realiseren van dit project op de bestaande voormalige agrarische bestemming binnen de uitbreidingslocatie Appelscha Noord II, is een archeologisch onderzoek derhalve niet van toepassing.

*Milieuvergunning vereist:* Voor de voorgenomen activiteiten is geen milieu melding vereist.

*Wegverkeerslawaaï (Wgh):* n.v.t.

*Besluit Luchtkwaliteit:* n.v.t.

*Geluid:* n.v.t

*Zonering:* n.v.t

*Externe veiligheid:* In de nabijheid van de locatie is geen bedrijfsterrein met zware industrie en geen LPG installatie of zware transportleiding aanwezig. De locatie ligt op geruime afstand van een gevaarlijke stoffen route

*Ontgroningen:* n.v.t.

*Bodemverontreiniging:* n.v.t. Op deze kaart is de locatie aangegeven met de aanduiding natuur en landbouw(kwaliteit). Uit de historische bodemonderzoeken is niet naar voren gekomen dat deze locatie verdacht is door activiteiten uit het verleden welke zouden kunnen leiden tot bodemverontreiniging.

*Kapvergunning:* n.v.t.

*Sloopvergunning:* n.v.t.

**Waterhuishouding:**

*Waterafvoer:* Hemelwater dient te worden afgevoerd op het oppervlakte water. Bestaande schouwsloot dient derhalve in tact te blijven, en mag niet worden gedempt. Vuilwater af voeren via het riool.

*Watertoets:* Er is sprake van kleine toename in verharding. In de paragraaf "watertoets" is aangegeven dat er geen negatieve effecten zullen optreden met betrekking tot de waterhuishouding in het gebied. Een watertoets is derhalven niet van toepassing.

**Belemmeringen:**

*Kabels, leidingen etc.:* n.v.t.

*Privaatrechtelijk:* n.v.t.

*Planschade:* eventuele planschade is voor rekening van de aanvrager. De kans op planschade is aannemelijk.

*Verklaring aanvrager:* De aanvrager zal planschade formulier ondertekenen.

**Motivering opstellen Wabo- ontheffing:**

*Belangenafweging:* Het oprichten van duurzame starterswoningen met bijbehorende berging en carport binnen de bestemming "woondoeleinden", op de voorgenomen wijze is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De ruimtelijke ingreep op voorgenomen wijze binnen de bestaande uitbreidingslocatie Appelscha Noord II heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving.

*Conclusie:* Ontheffing verlenen.

**Maatschappelijke uitvoerbaarheid:**

De ontheffing en het bouwplan worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Een ieder kan zienswijzen indienen.

**Economische uitvoerbaarheid:**

De realisatie is in handen van de aanvrager.

Voor de overige kosten ( leges, procedurekosten etc) geldt het bepaalde in de legesverordening.

**Resultaat overleg met andere overheden en instanties:**

Na besluit van de raad de ontwerp verklaring 6 weken ter inzage leggen waarbij een ieder zienswijze kan indienen.

Oosterwolde,

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf.