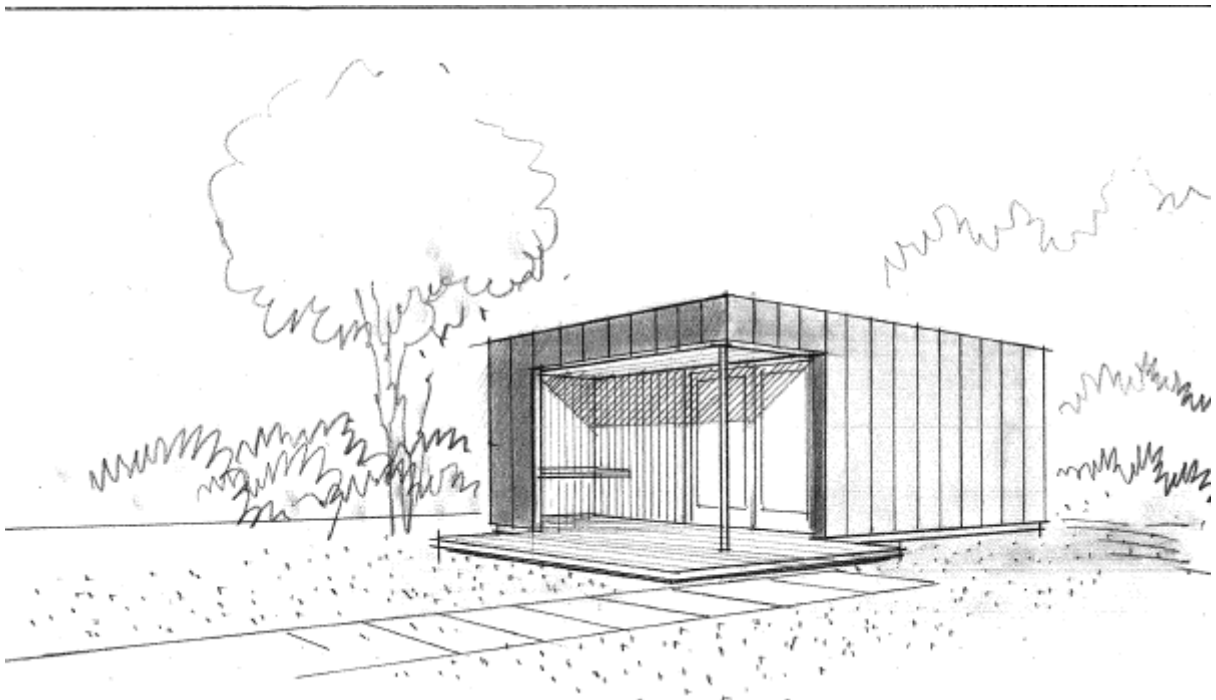


Ruimtelijke onderbouwing

Realisatie bijgebouw aan
De Skieding 65 te Drachtstercompagnie.



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

De Skieding 65 Drachtstercompagnie

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1. <i>Aanleiding</i>	5
1.2. <i>Locatiebeschrijving.....</i>	5
1.3. <i>Leeswijzer</i>	6
2. BELEIDSKADER.....	6
2.1. <i>Geldend bestemmingsplan Buitengebied.....</i>	6
2.2. <i>Verklaring van geen bedenkingen</i>	6
2.3. <i>Welstand</i>	7
3. PLANOLOGISCHE OMGEVINGSASPECTEN	7
3.1. <i>Archeologie</i>	7
3.2. <i>Bodem</i>	7
3.3. <i>Milieu.....</i>	7
3.4. <i>Ecologie</i>	7
3.5. <i>Water</i>	8
3.6. <i>Verkeer en parkeren</i>	8
3.7. <i>Luchtkwaliteit.....</i>	8
3.8. <i>Externe veiligheid</i>	8
3.9. <i>Kabels en leidingen.....</i>	8
3.10. <i>Conclusie van de omgevingsaspecten</i>	8
4. UITVOERBAARHEID	8
4.1. <i>Economische uitvoerbaarheid</i>	8
4.2. <i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	8

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Realisatie van een bijgebouw De Skieding 65 te Drachtstercompagnie.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het creatieve bureau De Beer Zwarts is gevestigd in het verbouwde kerkje aan De Skieding 65. Het bedrijf is voornemens een bijgebouw te realiseren waar o.a. creatieve sessies gehouden kunnen worden. Op het huidige perceel is geen plaats voor een bijgebouw. Het bedrijf heeft daarom in 2010 een stukje van het achtergelegen agrarische perceel aangekocht.

Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning voor bouw en strijdig gebruik van gronden of bouwwerken. Met toepassing van artikel 3.10 juncto 2.12 Wabo kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

1.2. Locatiebeschrijving

Het perceel De Skieding 65 te Drachtstercompagnie ligt zo'n 2 km ten oosten van de dorpskern Drachtstercompagnie in het buitengebied. Het perceel is bebouwd met een kerkje, waarin een creatief bedrijf is gevestigd. Het bedrijf is voornemens een bijgebouw te realiseren achter de bestaande bebouwing.

Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning voor bouw en strijdig gebruik.



Afbeelding 1 Perceel De Skieding 65 te Drachtstercompagnie

1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader. Hoofdstuk 3 behandelt de relevante planologische omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 behandelt de uitvoerbaarheid.

2. Beleidskader

2.1. Geldend bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel De Skieding 65 heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied deels de bestemming 'Bedrijf' en deels (het aangekochte perceel) de bestemming 'Agrarisch met waarden-besloten gebied'.

Bestemming 'Bedrijf'

De beleidlijn in bestemmingsplan Buitengebied is dat niet-agrarische bedrijven in het buitengebied (zoals horeca-, recreatie- en detailhandelsbedrijven) 25% van de bestaande bebouwing mogen uitbreiden met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid. In de regels van het bestemmingsplan Buitengebied is voor de bestemming Bedrijf per abuis in het geheel geen uitbreidingsmogelijkheid opgenomen. In een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zal voor de bestemming Bedrijf ook de regeling worden opgenomen dat 25% uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing mogelijk is met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid.

Het beleid is om bestaande bedrijven in het buitengebied wel een uitbreidingsmogelijkheid te bieden. Aangezien de bestaande bebouwing op het perceel De Skieding 65 achter op het bouwvlak is gebouwd, zijn er voor dit bedrijf geen mogelijkheden om uit te breiden binnen de bestemming, anders dan voor de voorgevel. Dit is ruimtelijk ongewenst.

De oppervlakte van het nieuwe bijgebouw, 24 m², past binnen de 25% uitbreidingsmogelijkheid van de bestaande bebouwing.

Bestemming 'Agrarisch met waarden'

Bij de bestemming 'Agrarisch met waarden-besloten gebied' is een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeesters en wethouders opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. Daarvoor dient een inrichtingsplan te zijn opgesteld waaruit blijkt dat de plaatsing, omvang, vorm en gebruik van gebouwen passen in de karakteristiek van de omgeving.

Voor deze aanvraag kan geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid, omdat er geen bestaande agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig zijn op het perceel.

De bouw van een bijgebouw op het achterste gedeelte van het perceel is in strijd met het bestemmingsplan. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan planologische medewerking worden verleend aan de realisatie van het bijgebouw.

2.2. Verklaring van geen bedenkingen

Door de gemeenteraad is op 5 oktober 2010 een besluit genomen dat er geen Verklaring van geen bedenkingen is vereist voor het toepassen van plannen welke worden toegestaan op grond

van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Met de gemeenteraad is afgesproken dat gevoelige onderwerpen nog steeds opiniërend aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Gezien de kleinschalige ontwikkeling en de grote afstand van het nieuwe bijgebouw tot de omliggende woningen en bedrijven van derden wordt de voorliggende ontwikkeling niet gevoelig beoordeeld en zal het plan niet opiniërend aan de raad worden voorgelegd.

2.3. Welstand

De welstandscommissie heeft in het advies van 27 november 2013 met dossiernummer W13SMA244-1 aangegeven dat het plan voldoet aan de normen die ten aanzien van welstand worden gesteld.

3. Planologische omgevingsaspecten

3.1. Archeologie

In het kader van het Verdrag van Malta is het noodzakelijk om bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek te verrichten naar het mogelijk verstoren van archeologische waarden in het plangebied. De provincie heeft op haar website de Cultuurhistorische kaart geplaatst, waarop staat aangegeven in welke gebieden een bepaald soort onderzoek dient te worden uitgevoerd en in welke gevallen dit onderzoek achterwege kan blijven.

De cultuurhistorische kaart (FAMKE) is geraadpleegd voor de periodes de Middeleeuwen en de steentijd-bronstijd. Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen is de archeologische verwachting zeer laag en wordt onderzoek niet noodzakelijk geacht. Voor de periode steentijd-bronstijd is de verwachting dat de eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig zijn verstoord en pas bij ingrepen groter dan 2,5 hectare wordt onderzoek noodzakelijk geacht.

3.2. Bodem

Op deze locatie hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden en zijn geen gedempte sloten aanwezig. Daarom is de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart van toepassing. Het uitvoeren van bodemonderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

3.3. Milieu

De dichtstbijzijnde agrariër is gevestigd aan De Skieding nummer 56. Gezien de ruime afstand tussen beide percelen, meer dan 100 meter, ontstaan er wederzijds geen belemmering voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten.

3.4. Ecologie

De Nederlandse natuurwetgeving is gebaseerd op de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De soortbescherming is hierbij uitgewerkt in de Flora- en faunawet. Deze wet beschermt een aantal veelal zeldzame of kwetsbare planten- en diersoorten. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

Het is niet uit te sluiten dat in het plangebied algemene broedvogels tot broeden kunnen komen. Bouwwerkzaamheden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot verstoring of vernietiging van

nesten en dienen daarom in eerste instantie buiten het broedseizoen plaats te vinden. Voor de mogelijke aanwezige licht beschermde soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora en faunawet en is de algemene zorgplicht van kracht.

3.5. Water

Voor deze ruimtelijke ontwikkeling is de digitale watertoets aangevraagd bij Wetterskip Fryslân. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 24 m². Door de geringe toename van het verhard oppervlak kan worden volstaan met een standaard wateradvies en zijn geen watercompenserende maatregelen nodig.

3.6. Verkeer en parkeren

Aan de voorzijde van het perceel zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. De realisatie van het bijgebouw zorgt niet voor een toename van het aantal verkeersbewegingen of een vergroting van de parkeervraag.

3.7. Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit kan worden opgemerkt dat er op geen enkele locatie in onze gemeente, ook niet op de plaatsen met een hoge verkeersbelasting, grenswaarden of plandrempels uit de Wet luchtkwaliteit worden overschreden, zodat naar verwachting deze ontwikkeling ook geen consequenties met betrekking tot de Wet luchtkwaliteit heeft.

3.8. Externe veiligheid

De locatie De Skieding 65 ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicobron op het gebied van externe veiligheid, dus vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan.

3.9. Kabels en leidingen

Er zijn geen kabels en leidingen in het plangebied aanwezig die een belemmering vormen voor het bouwplan.

3.10. Conclusie van de omgevingsaspecten

Geen van de omgevingsaspecten zorgt voor een belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

4. Uitvoerbaarheid

4.1. Economische uitvoerbaarheid

De interne verbouwing betreft een particuliere investering waarop de legesverordening van toepassing is. De wijziging van gebruik betreft het vergunnen van een reeds bestaande situatie. Het plan kan als financieel uitvoerbaar worden beschouwd.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit wordt ten behoeve van zienswijzen met ingang van 14 februari 2014 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tegen het voornemen zijn geen zienswijzen ingediend. De

aangevraagde vergunning kan worden verleend en het plan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht.