

# Ruimtelijke onderbouwing

## Uitbreiding woning Master de Jongwei 42





**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**  
**UITBREIDING WONING MASTER DE JONGWEI 42 IN DE TIKE**

**INHOUDSOPGAVE**

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1. <i>Bouwplan .....</i>	5
1.2. <i>Locatiebeschrijving .....</i>	5
1.3. <i>Leeswijzer .....</i>	6
<b>2. BELEIDSKADER.....</b>	<b>6</b>
2.1. <i>Geldende bestemmingsplan Buitengebied.....</i>	6
2.1. <i>Welstand.....</i>	6
2.2. <i>Verklaring van geen bedenkingen Wabo.....</i>	6
<b>3. PLANOLOGISCHE OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>7</b>
3.1. <i>Landschappelijke inpassing.....</i>	7
3.1. <i>Archeologie.....</i>	7
3.2. <i>Bodem.....</i>	7
3.3. <i>Natuur.....</i>	8
3.4. <i>Water .....</i>	8
3.5. <i>Overige omgevingsaspecten .....</i>	8
<b>4. UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>8</b>
4.1. <i>Economische uitvoerbaarheid.....</i>	8
4.2. <i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</i>	8



## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

### 1. Inleiding

#### 1.1. Bouwplan

De indiener wenst een nieuwe garage realiseren ten noorden van de bestaande woning en garage op perceel Master de Jongwei 42. Aangezien de aanbouw niet geheel binnen het bestaande bouwvlak en het woonperceel past, is het plan in strijd met het geldende bestemmingsplan Kleine Kernen Noord. Om de nieuwe aanbouw mogelijk te maken wil de indiener een het woonperceel uitbreiden op een deel van het perceel aan de noordkant van de Master de Jongwei 42. Dit heeft een agrarische bestemming. De uitbreiding omvat een strook van 7 meter over de gehele lengte van de noordelijke perceelgrens, met uitzondering van een stukje gemeentegrond. De oppervlakte van de uitbreiding bedraagt ongeveer 400 m<sup>2</sup>.

Met het realiseren van de nieuwe garage is de indiener voornemens de bestaande garage te verbouwen en gebruiken als slaapkamer, badkamer en bijkeuken. Hierdoor wordt het woonoppervlak van de woning vergroot. De nieuwe garage heeft een oppervlakte van ongeveer 50m<sup>2</sup>. De bouw van de garage betekent wel dat een aantal eiken zal worden verwijderd.

Voor het plan is een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning. Met toepassing van artikel 3.10 juncto 2.12 Wabo kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan 'Kleine kernen Noord'.

#### 1.2. Locatiebeschrijving

Het perceel Master de Jongweg 42 ligt aan de doorgaande weg door de Tike. De uitbreiding zal aan de noordkant van het perceel plaatsvinden.



Afbeelding 1 Master de Jongwei 42

### 1.3. Leeswijzer

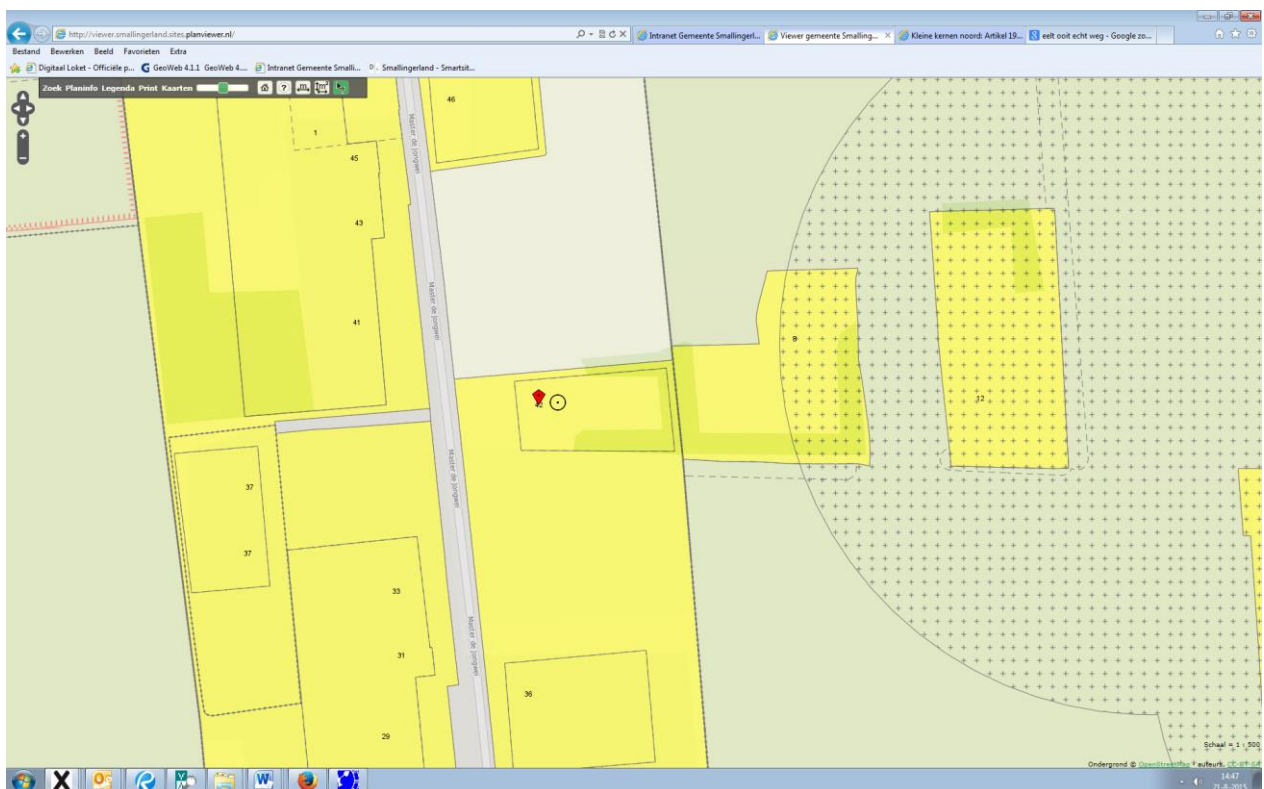
Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader. Hoofdstuk 3 behandelt de relevante planologische omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 gaat over de uitvoerbaarheid.

## 2. Beleidskader

### 2.1. Geldende bestemmingsplan Kleine kernen Noord

Het perceel ligt in het plangebied van bestemmingsplan Kleine kernen Noord. Het heeft de bestemming Wonen 1.

Het bouwplan is strijdig omdat er bebouwing en erf in de bestemming Agrarisch wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt de aanbouw 6,30 meter hoog, terwijl het bestemmingsplan maximaal 5 meter voorschrijft.



### 2.1. Welstand

De welstandscommissie heeft in het advies van 2 juli 2015 met dossiernummer W15SMA111-2 aangegeven dat het plan voldoet aan de normen die ten aanzien van welstand worden gesteld.

### 2.2. Verklaring van geen bedenkingen Wabo

Bij een omgevingsvergunning die met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 (Wabo) kan worden verleend wordt de gemeenteraad gevraagd te verklaren dat er geen bedenkingen bestaan tegen het afwijken van het bestemmingsplan.

De gemeenteraad heeft op 15 september 2015 categorieën aangewezen, waarvoor een Verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Een categorie is 'binnen de bebouwde kom'. Het bouwplan valt in deze categorie, waardoor een Verklaring niet is vereist.

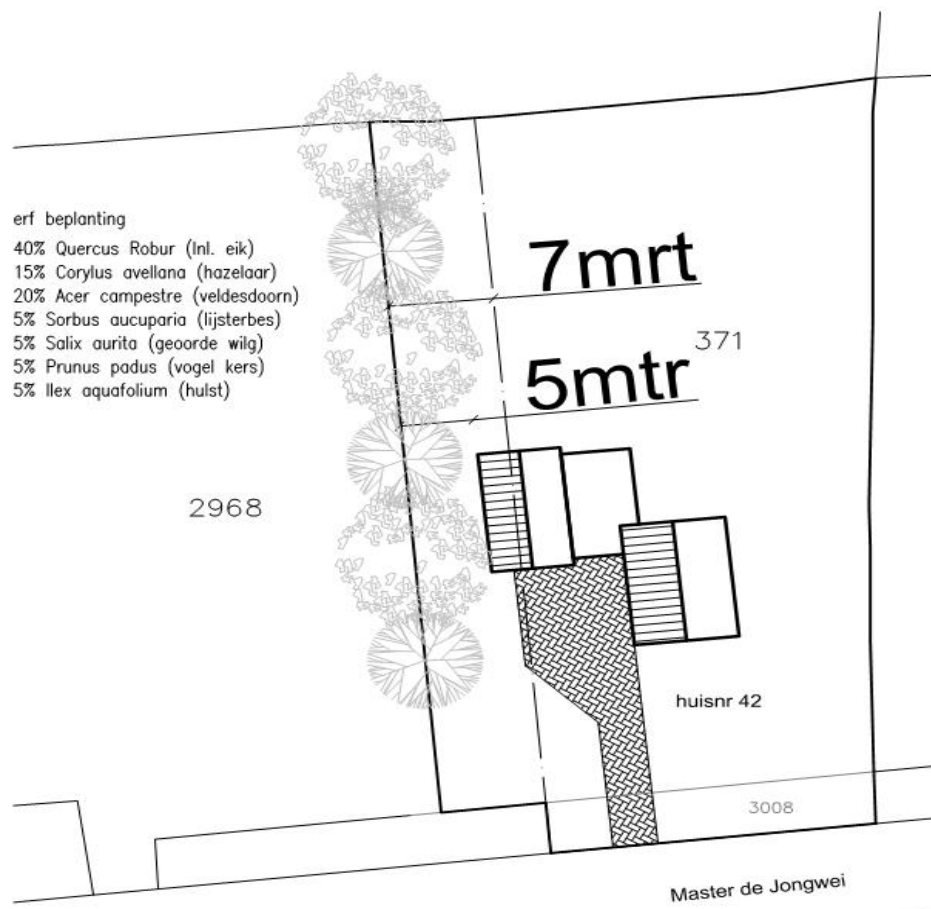
### 3. Planologische omgevingsaspecten

#### 3.1. Landschappelijke inpassing

Voor het bouwplan is het noodzakelijk om een aantal eiken te kappen. In de omgevingsvergunning wordt als voorschrift gesteld dat de boomsingel opnieuw moet worden aangeplant, om de landschappelijke inpassing te waarborgen.

Door de aanvrager is onderstaand inpassingsplan aangeleverd. Dit zal onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning.

De aanbouw is nog steeds ondergeschikt aan het hoofdgebouw, waardoor een hogere bouwhoogte kan worden toegestaan.



#### 3.1. Archeologie

Op basis van de archeologische kaart FAMKE van de provincie Fryslân is geen onderzoek noodzakelijk voor dit bouwplan.

#### 3.2. Bodem

Voor wat betreft de bodemkwaliteit kan worden teruggefallen op de bodemkwaliteitskaart en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

### **3.3. Natuur**

Het perceel wordt al dermate intensief gebruikt, dat er geen onevenredige effecten voor de ecologie worden verwacht. Het kappen van de bomen dient buiten het broedseizoen plaats te vinden.

### **3.4. Water**

Het bouwplan overschrijdt niet het aantal toegestane m<sup>2</sup> bebouwing. Het plan heeft daardoor geen invloed op de waterhuishouding.

### **3.5. Overige omgevingsaspecten**

De aspecten Externe veiligheid, Milieu, Luchtkwaliteit, Verkeer en Parkeren en Kabels en leidingen zijn niet van toepassing op het bouwplan. Geen van de omgevingsaspecten zorgt voor een belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

## **4. Uitvoerbaarheid**

### **4.1. Economische uitvoerbaarheid**

Het betreft een particuliere ontwikkeling waarop de legesverordening van toepassing is. De aanvrager doet daarbij een private investering. Er zijn geen kosten welke op grond van de Grondexploitatiewet (artikel 6 van de Wet ruimtelijke ordening) vereffend moeten worden door een overeenkomst of exploitatieplan.

### **4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerpbesluit is voor een periode van zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De aangevraagde vergunning kan wel worden verleend en het plan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht.