

Ruimtelijke onderbouwing

Verbouw woning Zuiderend 74 te Drachten



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ruimtelijke onderbouwing voor verbouw van de woning Zuiderend 74 te Drachten

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	5
1.1.	<i>Aanleiding.....</i>	<i>5</i>
1.2.	<i>Planbeschrijving</i>	<i>5</i>
1.3.	<i>Leeswijzer</i>	<i>6</i>
2.	BELEIDSKADER.....	6
2.1.	<i>Geldend Bestemmingsplan Buitengebied 2013</i>	<i>6</i>
2.2.	<i>Welstand.....</i>	<i>7</i>
2.3.	<i>Verklaring van geen bedenkingen.....</i>	<i>8</i>
3.	PLANOLOGISCHE OMGEVINGSASPECTEN.....	8
4.	UITVOERBAARHEID.....	9
4.1.	<i>Economische uitvoerbaarheid.....</i>	<i>9</i>
4.2.	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</i>	<i>9</i>

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ruimtelijke onderbouwing voor verbouw van de woning Zuiderend 74 te Drachten

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 10 oktober 2016 hebben de eigenaars van de woning aan het Zuiderend 74 te Drachten een omgevingsvergunning aangevraagd voor het onderdeel bouwen. Hun bestaande woning en bijgebouw worden gedeeltelijk gesloopt en verbouwd.

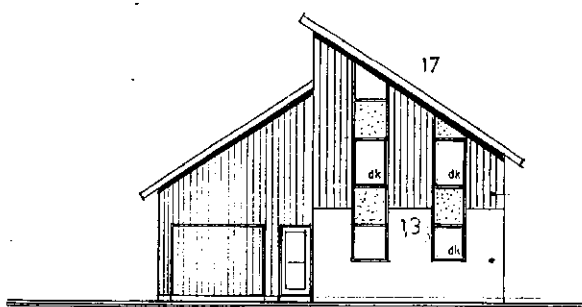
Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning voor strijdig gebruik van gronden of bouwwerken. Met toepassing van artikel 3.10 juncto 2.12 Wabo kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

1.2. Planbeschrijving

Op het perceel Zuiderend 74 te Drachten staat een vrijstaande woning met een aangebouwde garage. De bestaande gebouwen worden gedeeltelijk gesloopt en opnieuw opgebouwd/verbouwd. De oppervlakte van de bebouwing op het perceel neemt toe met circa 40 m².



voorgevel bestaand



voorgevel gewijzigd

Afbeelding 1 Wijziging van de woning

De voornaamste wijziging is de kapvorm. De bestaande woning heeft een zadeldak, de nieuwe kap is een lessenaarskap.

De voorliggende aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Planologische medewerking kan worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

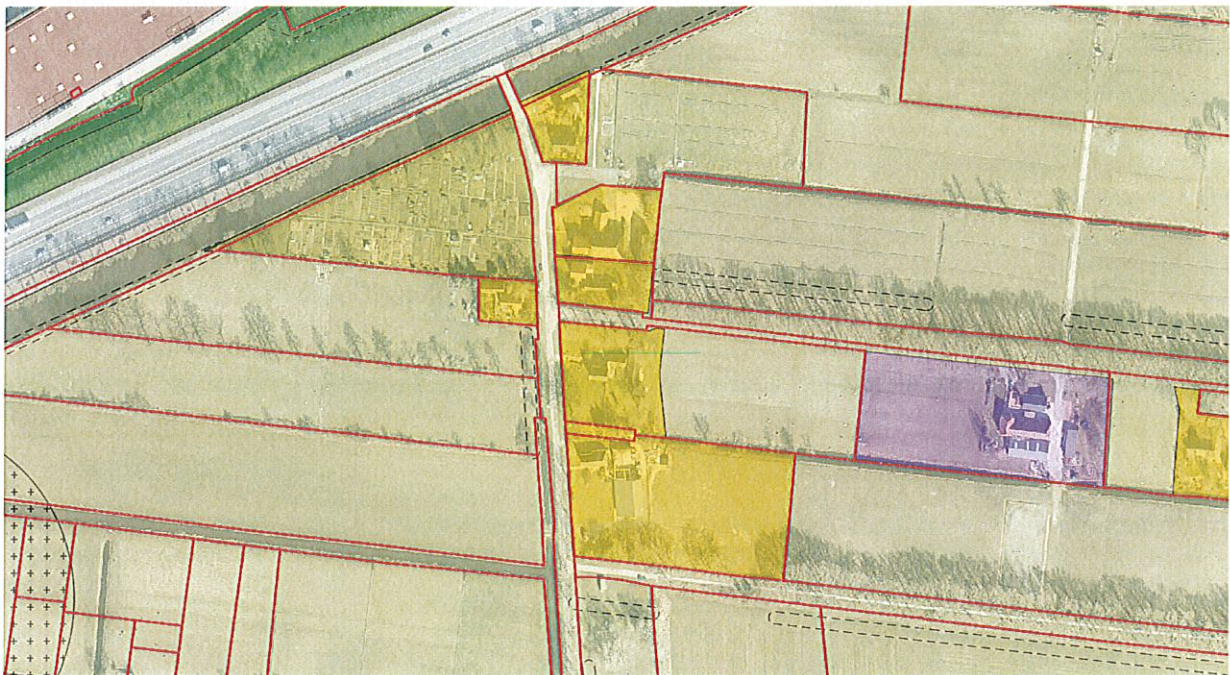
1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader. Hoofdstuk 3 behandelt de relevante planologische omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 behandelt de uitvoerbaarheid en in het laatste hoofdstuk wordt in het kort de procedure beschreven.

2. Beleidskader

2.1. Geldend Bestemmingsplan Buitengebied 2013

Zuiderend 74 te Drachten valt binnen het plangebied van het Bestemmingsplan Buitengebied. Het perceel heeft de bestemming Wonen.



Afbeelding 2: Het perceel Zuiderend 74 te Drachten (blauw).

Voor de bebouwing op het perceel gelden de volgende bouwregels:

Bouwhoogte

De toegestane bouwhoogte is 9 meter. Zowel in de huidige situatie (7,1 m) als in de nieuwe situatie (8,3 m) voldoet de bouwhoogte aan de regels van het bestemmingplan.

Oppervlakte

De totale oppervlakte bebouwing op een perceel mag maximaal 250 m² bedragen. De bestaande woning met aan- en uitbouwen heeft een oppervlakte van 117 m². Het losstaande bijgebouw heeft een oppervlakte van 42 m². Het losstaande bijgebouw blijft in de nieuw situatie bestaan. De nieuwe woning wordt groter, inclusief aanbouw komt de woning op 132 m². Het totaal (174 m²) blijft ruim onder de toegestane oppervlakte van 250 m².

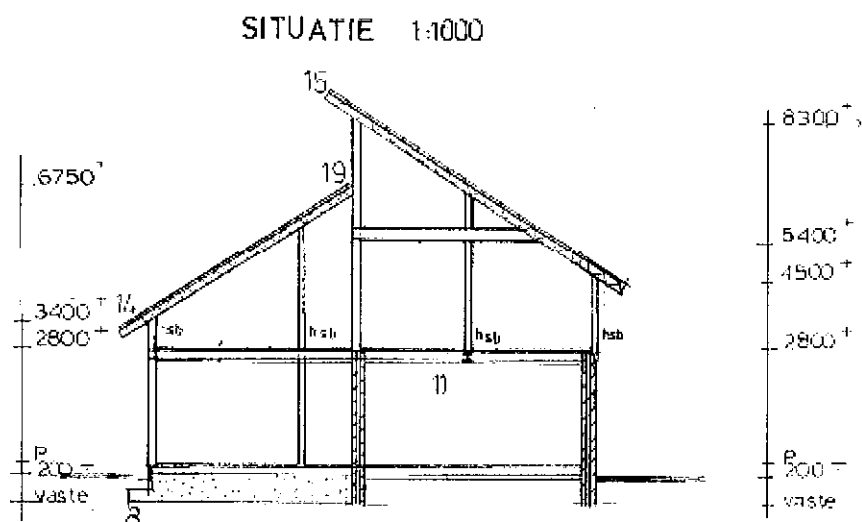
Goothoogte

De goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 3,5 meter zijn, dan wel maximaal de bestaande goothoogte indien deze meer is. Met een binnenplanse afwijking is een goothoogte tot 6m mogelijk.

De goot van de huidige woning zit op 4,10 meter. De nieuwe woning krijgt een goot op 4,5 meter en een goot op 8,3 meter. Omdat de woning met een lessenaarskap wordt afgedekt is de goothoogte aan de hoge zijde gelijk aan de bouwhoogte.

Dakhelling

De dakhelling van een hoofdgebouw moet minimaal 40° zijn, dan wel minimaal de bestaande dakhelling indien deze minder is. De dakhelling is 35°. Met een binnenplanse afwijking kan een lagere dakhelling mogelijk gemaakt worden.



Afbeelding 3 Bouwplan met hoogtes en dakhelling.

2.2. Welstand

De woning moet voldoen aan de criteria van het welstandsgebied Buitengebied Besloten (Coulisselandschap) (G1).

In het buitengebied wordt een kap voorgeschreven; niet de vorm van de kap. Overwegend één bouwlaag met kap, maar de bestaande woning was ook al tweelaags met kap, net zoals de naastgelegen woning aan de noordzijde. De bebouwing in de omgeving is niet authentiek, deze woning past in de omgeving. Het totale ontwerp van de woning is nog steeds traditioneel te noemen. Het geheel wordt grijsig van kleur met vergrijzend hout en donkere pannen dus blijft een gedekte kleur.

Op 11 april 2016 heeft de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit verklaard dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

2.3. Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 15 september 2015 twee categorieën aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist:

- categorie 1: plannen die vallen binnen de bebouwde kom.
- categorie 2: plannen die passen binnen de notitie van uitgangspunten voor bestemmingsplan Buitengebied.

Het perceel is net niet gelegen binnen de bebouwde kom (cat. 1), maar in het buitengebied. Het project past wel binnen de reikwijdte van de bestemming wonen, zoals beschreven in de Nota van uitgangspunten van Bestemmingsplan Buitengebied (cat. 2).

Hoewel de goothoogte dus strijdig is met de voorgeschreven hoogte blijft de contour van de woning binnen de oppervlakte en hoogte zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning vragen wij daarom geen aparte verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad. Om planologische medewerking te verlenen aan het verzoek is een omgevingsvergunning nodig op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

3. Planologische omgevingsaspecten

Op het perceel was al een woning aanwezig. De nieuwe woning komt op dezelfde locatie als de bestaande situatie, de locatie van de gevels wijzigt nagenoeg niet. Ook het gebruik van het gebouw wijzigt niet. Er treedt geen verandering op wat betreft de omgevingsaspecten luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, milieu en verkeer en parkeren.

Er zullen geen grondwerkzaamheden plaatsvinden. De aspecten archeologie, water, bodem, kabels en leidingen hebben dan ook geen invloed op het voorliggende bouwplan.

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

4. Uitvoerbaarheid

4.1. Economische uitvoerbaarheid

De verbouwing is een particuliere investering waarop de legesverordening van toepassing is. Het plan kan als financieel uitvoerbaar worden beschouwd.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit wordt met ingang van 9 dec. 2016 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd ten behoeve van zienswijzen. Tegen het voornemen zijn geen zienswijzen ingediend. De aangevraagde vergunning kan worden verleend en het plan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

