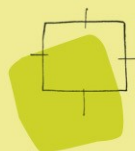


Wijzigingsplan Zuiderend 76a
te Drachten

Drachten | Smallingerland

ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Wijzigingsplan Zuiderend 76a te Drachten

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting met bijlage
Regels
Verbeelding

21 mei 2015

Projectnummer 232.00.05.52.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Gemeentelijk beleid	7
3	Planologische randvoorwaarden	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Wegverkeerslawaaï	9
3.3	Externe veiligheid	9
3.4	Bodem	9
3.5	Luchtkwaliteit	10
3.6	Ecologie	10
3.7	Water	10
3.8	Milieuhinder	10
4	Planbeschrijving	11
5	Juridische toelichting	13
5.1	Inleiding	13
5.2	Plansystematiek	13
6	Uitvoerbaarheid	15
6.1	Economische uitvoerbaarheid	15
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15

Bijlage

Inleiding



Op het perceel aan de Zuiderend 76 te Drachten staat een woning met een vrijstaande schuur. Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Smallingerland, ten zuiden van de kern Drachten en de Rijksweg A7. De ligging van het plangebied is aangegeven op figuur 1.



Figuur 1. Ligging van het plangebied

Het vigerende bestemmingsplan (zie figuur 2) voor het perceel is het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (vastgesteld op 11 juni 2013). Het perceel valt binnen de bestemming 'Wonen'. De woonbestemming wordt omgeven door de bestemming 'Agrarisch met waarden - besloten gebied'.



Figuur 2. Vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2013

Dit wijzigingsplan maakt de uitbreiding van het woonperceel van de Zuiderend 76 mogelijk in oostelijke richting. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is de uitbreiding van een woonerf mogelijk gemaakt door middel van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3, lid 3.8 onder d:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen door:

(...)

- d. de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Woonboerderij' ten behoeve van de uitbreiding van een erf bij een bestaande woning of woonboerderij, met dien verstande dat:*
- 1. een erf maximaal mag worden vergroot met de eigen oppervlakte, waarbij de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak maximaal 2.500 m² mag zijn;*
 - 2. een inrichtingsplan dient te zijn opgesteld;*
 - 3. voor het overige de regels van artikel 23 Wonen of artikel 25 Wonen - Woonboerderij van overeenkomstige toepassing zijn.*

De erfuitbreiding is gewenst vanwege de plannen om bij de woning een tijdelijke mantelzorgwoning te realiseren. Na de inwerkingtreding van dit wijzigingsplan is het vervolgens mogelijk vergunningsvrij de mantelzorgwoning te realiseren.

Gemeentelijk beleid

2

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2013 heeft een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de uitbreiding van een woenerf (zie hoofdstuk 1). Indien het erf van een woning (of woonboerderij) te klein is, kan de gemeente uitbreiding van het erf toestaan. Er kan dan een wijziging plaatsvinden naar de bestemming 'Wonen'. Veelal gaat het hierbij om gronden met een agrarische bestemming.

Voorwaarde voor de uitbreiding van het erf is dat het nieuwe deel fysiek bij het oude erf wordt getrokken door:

- bijvoorbeeld een sloot of houtwal rondom het nieuwe deel aan te leggen;
- de eventuele eerdere erfgrans van het oude erf te verwijderen;
- en/of het nieuwe deel van het erf te voorzien van een erfbeplanting.

Daarnaast moet aan de algemene beoordelingscriteria worden voldaan:

- het gebruik van landbouwgronden voor de agrarische productie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- het uitzicht van woningen;
- de milieusituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de waterbergingscapaciteit- en de waterkwaliteit;
- de (openlucht) recreatiemogelijkheden;
- de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, waarbij de landschappelijke waarden zijn gespecificeerd in Bijlage 2 Beschrijving landschapswaarden per deelgebied - besloten gebied.

Het plan voldoet aan deze beoordelingscriteria.

De gemeente stelt als voorwaarde dat de herinrichting goed landschappelijk moet zijn ingepast. Ook wordt als voorwaarde gesteld dat een erf maximaal mag worden vergroot met de eigen oppervlakte (en een maximale perceelsoppervlakte van 2.500 m²). Het plan houdt rekening met de gestelde eisen. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Planologische randvoorwaarden

3

3.1

Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan maakt de uitbreiding van een woonerf mogelijk. Er vindt geen toename plaats van het aantal woningen, of andere hindergevoelige functies. Ook worden er geen functies mogelijk gemaakt die hinder veroorzaken op anderen. Op basis hiervan kunnen de planologische randvoorwaarden kort behandeld worden.

3.2

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen aan een toegangsweg voor bestemmingsverkeer; het Zuiderend. De Rijksweg A7 is gelegen op ruim 300 meter van het plangebied.

Aangezien het plangebied geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk maakt, is het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering. Het plan is wat dat betreft uitvoerbaar.

3.3

Externe veiligheid

In directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gesitueerd. Met dit wijzigingsplan worden geen kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Het plan is wat betreft het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

3.4

Bodem

Uit de bodemkaart van de gemeente Smallingerland wordt duidelijk dat het plangebied geen zogenoemde onverdachte locatie betreft. Dit wordt veroorzaakt door een klein hokje gelegen ten noordoosten van de bestaande woning. Hiervan is bekend dat er asbest in zit. Het hokje is echter gelegen buiten het voorliggende plangebied. Nader onderzoek naar asbest en de bodemkwaliteit is daarom niet nodig.

3.5

Luchtkwaliteit

Het wijzigingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk met een significante toename van verkeer. Daarmee heeft het plan geen invloed op de luchtkwaliteit en is het wat dit aspect betreft uitvoerbaar.

3.6

Ecologie

Ten behoeve van de erfuitbreiding zal, conform het gemeentelijk beleid, een passende landschappelijke afscheiding worden gerealiseerd in de vorm van een houtwal. Er zullen geen bestaande sloten of oude bomen worden gekapt. Ook de bestaande bebouwing zal blijven bestaan.

Een ecologisch onderzoek kan hiermee achterwege blijven. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

3.7

Water

Aangezien er geen significante toename plaatsvindt van verharding en er geen veranderingen zijn in de waterhuishouding door het voorliggende plan, is het plan uitvoerbaar wat betreft het aspect water. Voor het plan is de watertoets ingediend, waaruit is gebleken dat voor dit plan de korte procedure gevoerd kan worden. De watertoets is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Het plan is wat betreft het aspect water uitvoerbaar.

3.8

Milieuhinder

Het voorliggende plan maakt geen nieuwe hindergevoelige functies mogelijk. Er is ook geen sprake van een ontwikkeling van een nieuwe hinderveroorzakende functie. Het plan is daarom wat betreft het aspect milieuhinder uitvoerbaar.

Planbeschrijving

4

Met de uitbreiding van het woonerf is sprake van een geringe verandering van het landschap. Het bestaande gebruik van het betreffende perceel is agrarisch. Het aanzicht zal enigszins wijzigen doordat het woonerf wijzigt en breder wordt.

Het bestaande woonerf heeft een oppervlakte van 1.344 m² (32 m x 42 m). De nieuwe toevoeging heeft een oppervlakte van 1.050 m² (25 m x 42 m). In totaal heeft het nieuwe woonerf een oppervlakte van 2.394 m².

OPPERVLAKTES

Aan de oostzijde van het bestaande woonerf is enige beplanting aanwezig. Deze is niet bijzonder dicht en er is dan ook geen sprake van een sterk aanwezige erfgrens. Om het nieuwe deel aan te laten sluiten bij het bestaande perceel zal aan de oostzijde van de nieuwe erfgrens een flinke houtwal/beplantingsstrook worden gerealiseerd, zodat het hele perceel oogt als één erf.



Figuur 3. De uitbreiding van het woonerf

Juridische toelichting

5

5.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het juridische deel van het wijzigingsplan: de planverbeelding en de planregels. Allereerst zal kort worden ingegaan op de plansystematiek die door de gemeente wordt gehanteerd. Daarna komen de bestemming, die op de planverbeelding en in de planregels voorkomt, aan bod.

Het plan is zodanig opgesteld dat op de kaart en in de planregels voldoende flexibiliteit wordt geboden voor de eigenlijke ontwikkeling van het plangebied. Daarbij is aangesloten op de systematiek van de gemeente.

5.2

Plansystematiek

Algemeen

Wat betreft de opzet van de planregels en de planverbeelding heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De standaardopzet betreft onder meer de opbouw van de planregels en de planverbeelding, de benaming van bestemmingen en een aantal standaardbegripsbepalingen.

Digitaal en analoog

De planregels zijn zodanig opgesteld dat deze kunnen fungeren in zowel een digitaal wijzigingsplan, als in een analoog wijzigingsplan. Het digitale wijzigingsplan is weliswaar het bindende plan, het is nog steeds mogelijk een analoge versie van het wijzigingsplan te raadplegen. Het plan voldoet daarmee aan de Wet ruimtelijke ordening.

Regels Wonen

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied 2013, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0090.BP2013Buitengebied-0403 met de bijbehorende regels (en bijlagen) zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het aanplanten en in stand houden van een boomwal ter plaatse van de aanduiding 'houtwal'.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van de initiatiefnemer om het woonerf uit te breiden aan de Zuiderend 76 te Drachten.

De kosten voor de planontwikkeling zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Op basis van deze overweging mag het voorliggende wijzigingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende wijzigingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

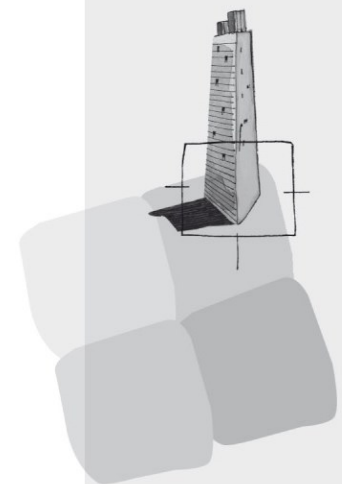
Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten van het overleg en de binnengekomen zienswijzen, zullen na afronding van de ontwerpfasen van dit plan in deze paragraaf behandeld worden.

Colofon

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
Mevrouw N. Linthorst

Projectnummer
232.00.05.52.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort