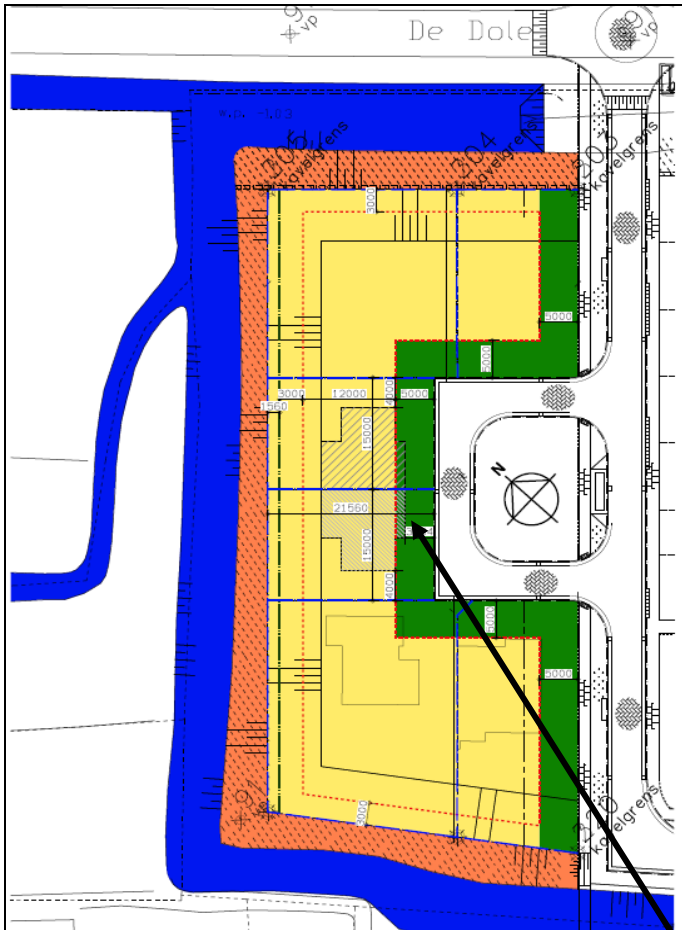


Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw woningen perceel De Krânse 6 - 8 te Witmarsum



Nieuwbouw woningen (twee onder een kap woning) De Krânse 6 en 8 Witmarsum
Zeldenrust VROM-advies & Projectmanagement

Naam opdrachtgever: dhr. D.J. Hibma

Status plan: definitief

Naam adviseur: C. Zeldenrust



16 januari 2016 versie I

Nieuwbouw woningen (twee onder een kap woning) De Kranse 6 en 8 Witmarsum
Zeldenrust VROM-advies & Projectmanagement

INHOUD

I Algemeen

1.1	Aanleiding.....	Blz. 4
1.2	Ligging plangebied.....	Blz. 4
1.3	Opbouw ruimtelijke onderbouwing.....	Blz. 4

II Analyse

2.1	Planbeschrijving.....	Blz. 5
2.2	Rijksbeleid.....	Blz. 6
2.3	Provinciaal beleid.....	Blz. 6
2.4	Gemeentelijk beleid.....	Blz. 7

III Omgevingsfactoren Blz. 10

IV Uitvoerbaarheid van het plan

4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	Blz. 11
4.2	Economische uitvoerbaarheid.....	Blz. 11

BIJLAGEN:

Bijlage I	Bronvermelding.....	Blz. 12
-----------	---------------------	---------

I ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Namens de heer Hibma te Witmarsum is een verzoek om medewerking ingediend bij de gemeente Súdwest-Fryslân voor de bouw van een twee onder één kap woning op het perceel plaatselijk bekend De Krânse 6 en 8 te Witmarsum. Voor deze locatie heeft initiatiefnemer een bouwplan laten ontwikkelen.

Het bouwplan zal voor een (klein) gedeelte uitgevoerd gaan worden op gronden met de bestemming 'Tuin'. Indien namelijk binnen het bestaande bouwvlak gebouwd zou gaan worden, dan zal er aan de achterzijde van de woningen te weinig onbebouwde tuinruimte beschikbaar blijven tussen de woningen en de vaart. De gemeente Súdwest-Fryslân heeft initiatiefnemer laten weten¹ dat medewerking mogelijk is via het voeren van een uitgebreide voorbereidingsprocedure ingevolge artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de WABO. Een voorwaarde is dat door middel van een ruimtelijke onderbouwing kan worden aangetoond, dat in de voorgestelde nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied De Krânse 6 – 8 Witmarsum maakt deel uit van de bebouwde kom van Witmarsum. De ligging van het plangebied staat weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Situering plangebied. Bron: Google Maps.

1.3 Opbouw ruimtelijke onderbouwing

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in hoofdstuk 2 een analyse gegeven van de bestaande en nieuwe situatie en ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid.

In hoofdstuk 3 wordt aandacht geschonken aan verschillende omgevingsaspecten, die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Hoofdstuk 4 tot slot richt zich op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

¹ Bron: brief gemeente SW-Fryslân d.d. 8 september 2015 kenmerk VB 20150161
Nieuwbouw woningen (twee onder een kap woning) De Krânse 6 en 8 Witmarsum
Zeldenrust VROM-advies & Projectmanagement

II ANALYSE

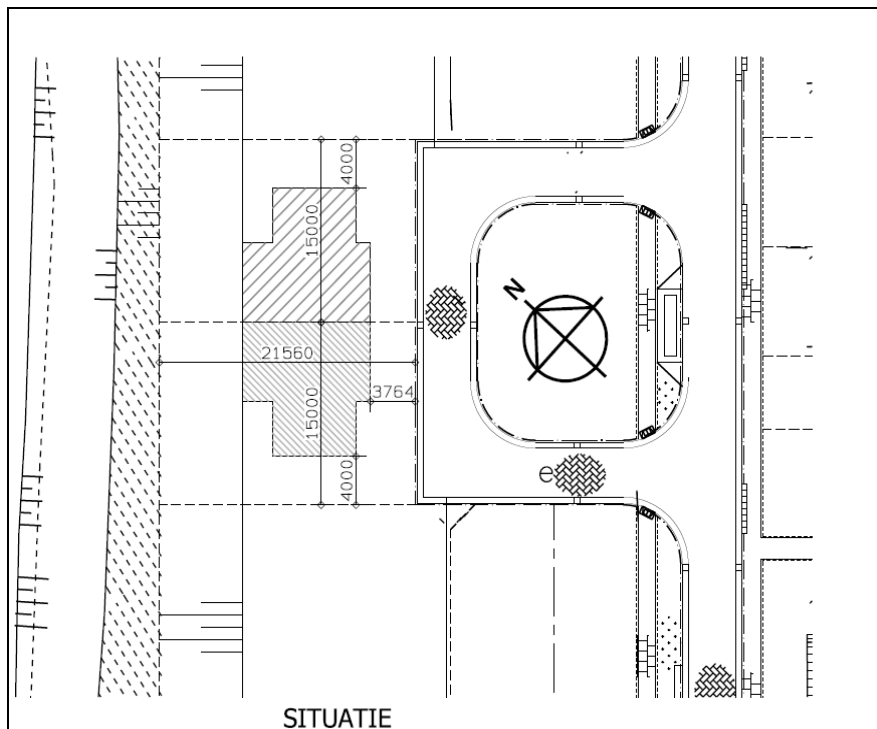
2.1 Planbeschrijving

A. Bestaande situatie - omgeving.



Figuur 2: illustratie omgeving bestaande situatie.

B. Nieuwe situatie.



Figuur 3: nieuwe invulling plangebied. Bron: Bouw- en Tekenburg B. Ligthart

Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan 'Witmarsum' dient om het bouwplan mogelijk te maken, een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure doorlopen te worden. Onderstaand wordt op hoofdlijnen ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid, waarbij 13 nationale belangen aan de orde zijn die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's.

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. En daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe onder invloed van urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening. Hierdoor vinden groei, stagnatie en krimp in Nederland steeds vaker gelijktijdig plaats en nemen de regionale verschillen toe. De toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). De ambitie van het Rijk is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. Als een nationaal belang wordt aangemerkt een kwalitatieve woonomgeving.

Conclusie

Het plan betreft een relatief kleine aanpassing in de situering van een bouwplan waarvoor bouwrecht is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Met dit initiatief zijn geen nationale belangen gemoeid. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staat de gewenste ontwikkeling niet in de weg.

2.3 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2007 is het Streekplan Fryslân 'Om de kwaliteit fan de romte' vastgesteld door Provinciale Staten. Dit streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 – 2016. Centraal in dit streekplan staat de doelstelling 'ruimtelijke kwaliteit'. De provincie wil hiermee benadrukken dat in ruimtelijke plannen en in ontwerpen en de uitvoering daarvan expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde aan de omgeving toegevoegd worden.

Verordening Romte Fryslân 2014

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening is de goedkeuringsbevoegdheid van bestemmingsplannen van de gemeenten vervallen. Wel heeft de provincie de mogelijkheid gekregen om een provinciale verordening op te stellen.

In hoofdstuk 3 van de verordening handelt het over bouwplannen die niet passen binnen een vooraf vastgesteld woonplan. Daarvan is in onderhavig geval geen sprake. In dit geval betreft het een bouwplan waarvoor bouwrecht is verkregen via het geldende bestemmingsplan. Alleen de voorgestelde nieuwe situering van het bouwplan wijkt af van de voorschriften van het bestemmingsplan.

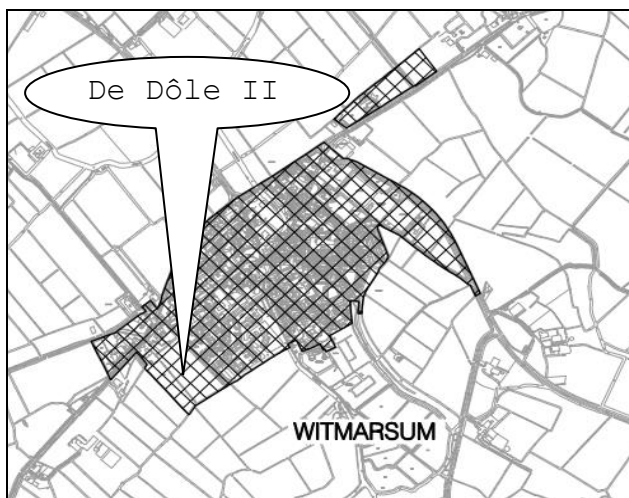
Conclusie

Het provinciaal beleid is geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bouwplan.

2.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Witmarsum 2009

De bouwlocatie(het plangebied) maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Witmarsum' dat vastgesteld is op 26 mei 2009. In het bestemmingsplan 'Witmarsum' is onder meer opgenomen het bestemmingsplan De Dôle II, dat vastgesteld is op 17 december 2007 en goedgekeurd door de provincie d.d. 18 maart 2008.



Figuur 4: illustratie ligging De Dôle II. Bron: bestemmingsplan Witmarsum.

Op basis van het Bestemmingsplan De Dôle II werd het al mogelijk gemaakt aan de zuidwestkant van Witmarsum 46 woningen te bouwen. Het gaat om een gebied waarvoor in het Bestemmingsplan 'Witmarsum De Dôle 1996' een wijzigingsbevoegdheid naar "woondoeleinden" opgenomen is. In het bestemmingsplan 'Witmarsum 2009' wordt met nadruk erop gewezen dat voor nieuwbouw aan De Dôle een afzonderlijke planologische afweging gemaakt is².

² Bron: Toelichting bestemmingsplan Witmarsum paragraaf 3.1 pagina 17

Nieuwbouw woningen (twee onder een kap woning) De Kranse 6 en 8 Witmarsum
Zeldenrust VROM-advies & Projectmanagement

Kort samengevat worden navolgend de meest relevante afwegingen uit het bestemmingsplan 'Witmarsum 2009' vermeld in relatie tot het plangedeelte De Dôle II, het plangedeelte waar de locatie De Krânse 6 – 8 deel vanuit maakt.

- a) Voor het bestemmingsplangebied Witmarsum geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur, met uitzondering van enkele wegen. Het woningbouwgebied De Dôle II ligt ruim buiten de zones van deze wegen. Het wegverkeerslawaai is niet negatief van invloed.
- b) Luchtkwaliteit: uit het onderzoek dat ten behoeve van Bestemmingsplan De Dôle II is uitgevoerd, blijkt dat er met het oog op de luchtkwaliteit geen belemmering voor woningbouw aanwezig is.
- c) Wetterskip Fryslân heeft voor de De Dôle II een positief wateradvies afgegeven. Gekozen is voor een gescheiden rioolstelsel, waarbij enerzijds het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem dan wel afgevoerd wordt op het oppervlaktewater. En anderzijds het vuilwater rechtstreeks wordt geloosd op het riool. In het plangebied wordt voldoende water gerealiseerd ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak.
- d) Uit ecologisch onderzoek uitgevoerd binnen het plangebied voor de De Dôle II is gebleken dat hier alleen beschermde soorten voorkomen die onder de algemene vrijstellingsregeling vallen. Er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.
- e) Binnen het (toekomstige) woningbouwgebied van de Dôle II is archeologisch veldonderzoek gedaan. In een drietal boringen is terpaardewerk of kogelpotaardewerk in de bouwvoor aangetroffen. Deze fragmenten zijn waarschijnlijk afkomstig van elders aangevoerd materiaal. Er is geen aanleiding voor vervolgonderzoek.
- f) Uit de signaleringskaart valt te concluderen dat in het gebied De Dôle II in september 2001 door DHV (P1427-70-001) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd is. Aangezien geen melding wordt gemaakt van vervolgonderzoeken, mag gevoeglijk worden aangenomen dat de bodem schoon is.

Feit is dat het bouwplan door een aanpassing in de situering strijdig is met de voorschriften van het bestemmingsplan 'Witmarsum 2009'. Een klein deel van het bouwplan is namelijk gesitueerd op gronden met de bestemming 'Tuin'. Op basis van de volgende overwegingen heeft de gemeente aangegeven in principe haar medewerking te willen verlenen aan het bouwplan. Deze overwegingen zijn dat:

- 1. Met het bouwplan wordt aansluiting gezocht bij de voorgevelrooilijn van woningen in de omgeving, waardoor voor wat betreft de bestaande bouw sprake blijft van een dominante positie;
- 2. Van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende woningen geen sprake zal zijn;
- 3. De verkeers- en verblijfsfunctie niet wordt aangetast.

Woningbouwprogramma 2011 - 2016³

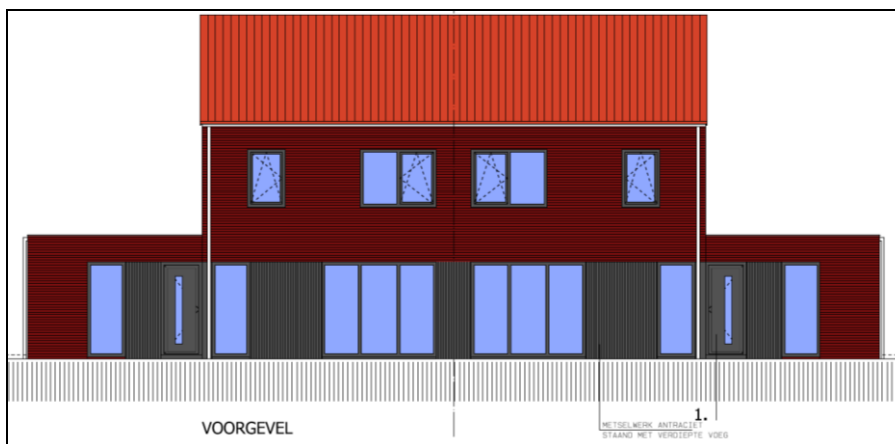
De gemeenteraad heeft door middel van het vaststellen van het woningbouwprogramma 2011 – 2016 de woningbouwplannen en woonvisies van de vijf voormalige gemeenten geharmoniseerd tot één woningbouwprogramma.

In dit woningbouwprogramma heeft de gemeente gekozen voor een clusterindeling, hetgeen concreet inhoudt dat gekozen is voor vijf landelijke samenhangende woningbouwclusters en één stedelijke woningbouwcluster. Beoogd wordt binnen elke cluster een gevarieerd woningbouwprogramma te realiseren, waardoor alle doelgroepen zo goed mogelijk worden bediend.

De Ontwikkelvisie Gemeente Súdwest-Fryslân 2011 - 2021

In deze ontwikkelvisie ligt de nadruk op de kwalitatieve aanpassing van woningen. Het aantrekkelijk houden van de woningvoorraad is bepalend voor de aantrekkelijkheid en dynamiek van (toekomstige) krimpgebieden. De visie richt zich op een kwalitatieve verandering van de bestaande woningvoorraad door sloop en herstructurering te stimuleren.

Welstand



Figuur 5: illustratie bouwplan. Bron: Bouw- Tekenburo Wietse B. Ligthart

Het bouwplan is door welstandscommissie Hûs en Hiem positief beoordeeld in die zin dat de commissie een aantekening geplaatst heeft bij het feit dat het bouwplan qua nokrichting niet voldoet aan het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan is als uitgangspunt gehanteerd een nokrichting loodrecht op de weg. Figuur 5 illustreert dat daar niet aan wordt voldaan. Omdat de gemeente van mening is dat met het voorgestelde bouwplan de evenwichtigheid van de stedenbouwkundige opzet niet in het geding is, kan het bouwplan toegestaan worden.

Conclusie

Er kan gelet op de relatief kleine afwijking gemotiveerd worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Voor het overige voldoet het initiatief aan het gemeentelijk beleid, zodat dit laatste niet een belemmering vormt om het initiatief toe te staan.

³ Vastgesteld door de raad d.d. 21 juni 2012

Nieuwbouw woningen (twee onder een kap woning) De Kranse 6 en 8 Witmarsum
Zeldenrust VROM-advies & Projectmanagement

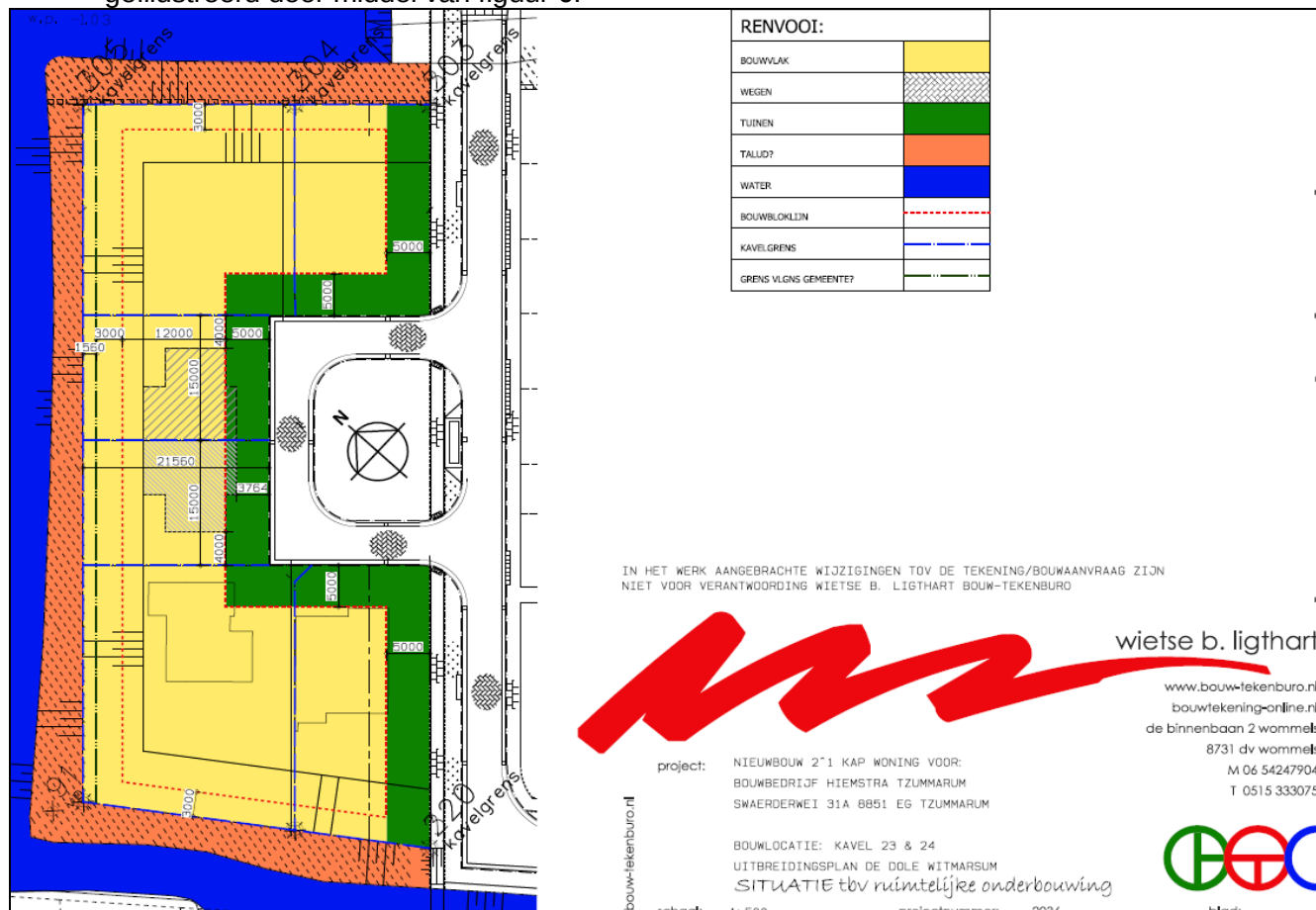
III OMGEVINGSFACTOREN

Omdat er strijd is met de bestemming 'Tuin' van het geldende bestemmingsplan 'Witmarsum 2009' en de gemeente medewerking wenst te verlenen door middel van gebruik te maken van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure, dient aangetoond te worden dat in de nieuwe situatie ook sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat aan de hand van een aantal omgevingsfactoren aangetoond moet worden dat het bouwplan stedenbouwkundig, milieu-hygiënisch en verkeerstechnisch toelaatbaar is.

In paragraaf 2.4(pagina 8) van deze ruimtelijke onderbouwing is reeds ingegaan op het feit dat de relevante omgevingsfactoren al onderzocht en zorgvuldig beoordeeld zijn bij het vaststellen van het bestemmingsplan De Dôle II in 2007 en het bestemmingsplan 'Witmarsum' in 2009. Daarbij is gebleken dat de relevante omgevingsfactoren geen belemmering opleveren voor de uitvoering van onderhavig bouwplan op de locatie De Krânse 6 – 8 te Witmarsum.

Conclusie

De relevante omgevingsfactoren bodem, archeologie, ecologie, water, luchtkwaliteit en wegverkeerslawaaï staan onderhavig initiatief niet in de weg. Dit betekent dat de omgevingsfactoren geen belemmering opleveren voor de uitvoering van onderhavig bouwplan conform de voorgestelde situatie die wordt geïllustreerd door middel van figuur 6.



Figuur 6: nieuwe situatie.

IV UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

Wettelijk bestaat er de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een plan. In dat verband wordt er een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan zal de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure doorlopen. Het plan zal ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden de mogelijkheid geboden wordt een zienswijze in te dienen.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De financiering is rond en de economische haalbaarheid is gegarandeerd. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente initiatiefnemer een overeenkomst doen toekomen, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemer kan verhalen.

BRONVERMELDING

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
- ‘Om de kwaliteit fan de romte’ Streekplan 2007
- Verordening Romte Fryslân 2014
- Bestemmingsplan Witmarsum 2009
- Woningbouwprogramma 2011 – 2016
- De ontwikkelvisie 2011 – 2021
- Brieven 10 september en 16 november 2015
- Welstand advies 7 september 2015
- Brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009
- Bouwtekeningen
- Situatieschets

BIJLAGE I

Rijk

Provinsje Fryslân

Provinsje Fryslân

Gemeente Súdwest-Fryslân

Gemeente Súdwest-Fryslân

Gemeente Súdwest-Fryslân

Gemeente Súdwest-Fryslân

Hûs en Hiem

VNG

Bouw-Tekenburo Wietse B.
Ligthart

Google Maps