



Ruimtelijke onderbouwing

It Partoer 4 in Witmarsum

Bouw van een vrijstaande woning



Inhoudsopgave

Inleiding	2
Situatie	3
Locatie	3
Bestemmingplan	4
Planbeschrijving	5
Parkeren	6
Beleidskaders	6
Rijksbeleid	6
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
Water	7
Provinciaal beleid	7
Streekplan Fryslân 2007	7
Verordening Romte 2014	7
Gemeentelijk beleid	8
Ontwikkelvisie 2011-2021	8
Verkeer	9
Omgevingsaspecten	9
Bodem	9
Cultuurhistorie inclusief archeologie	9
Ecologie	10
Juridische vormgeving	11
Procedure	11
Bijlagen	12

Inleiding

Voor het perceel aan It Partoer 4 in Witmarsum (hierna de bouwlocatie) is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een woonhuis. Voor de 8 aaneensluitende percelen is er in het bestemmingsplan opgenomen dat er 8 woningen mogen worden gerealiseerd. In april 2016 is het maximum van 8 woningen bereikt. Dit houdt in dat er in principe geen woningen meer bij mogen worden gebouwd.

Door de veranderende markt zijn er 2 vrijstaande woningen en 6 halfvrijstaande woningen op 6 percelen gerealiseerd in plaats van een vrijstaande woning per perceel. Dit houdt in dat er nog 2 percelen zijn waar niet op is gebouwd. Een van deze percelen is het perceel aan It Partoer 4.

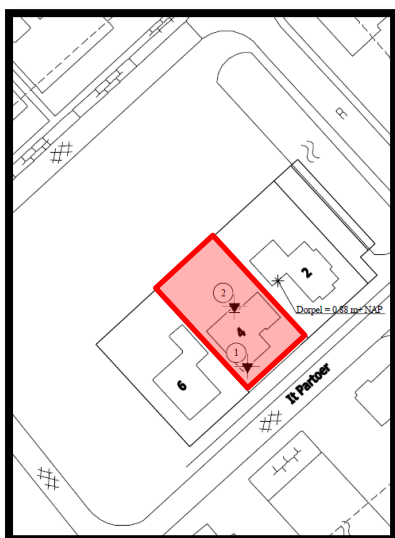
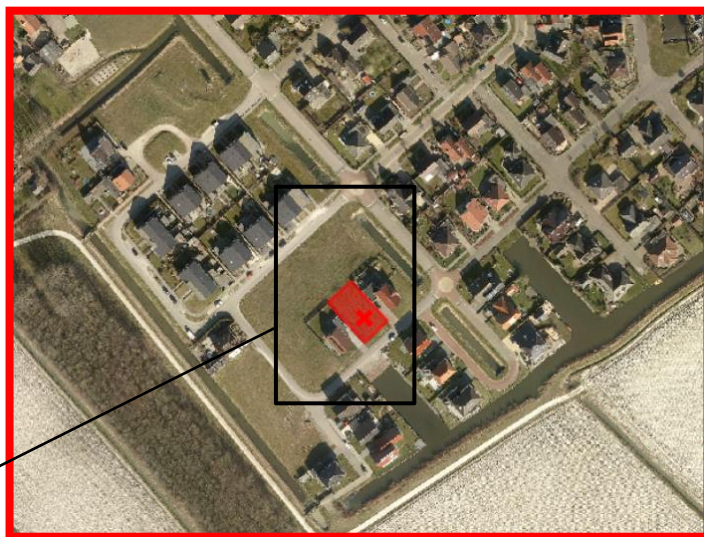
Door het eerdere besluit om de reeds gebouwde 8 woningen op 6 percelen te bouwen moet er voor de overgebleven twee percelen een uitgebreide procedure worden gevolgd. Hierbij moet een ruimtelijke onderbouwing worden aangeleverd. Wij willen als gemeente de ontwikkelaar niet op kosten jagen door dit eerder genomen besluit. We hebben daarom besloten om de ruimtelijke onderbouwing zelf te schrijven, zodat de ontwikkelaar daar geen kosten aan heeft.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat onderhavig plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Situatie

Locatie

De bouwlocatie ligt ten zuiden van Witmarsum aan It Partoer 4. Het ligt aan de rand van het dorp en daardoor nabij agrarische gronden. De wijk waarin de bouwlocatie ligt sluit aan op de doorgaande weg, namelijk de Van Aylvalaan die in Witmarsum overgaat in de Gijsbert Japiksweg. Hier is deze wijk verkeerstechnisch dan ook op ontsloten. De locatie is op onderstaande afbeeldingen in kaart gebracht.

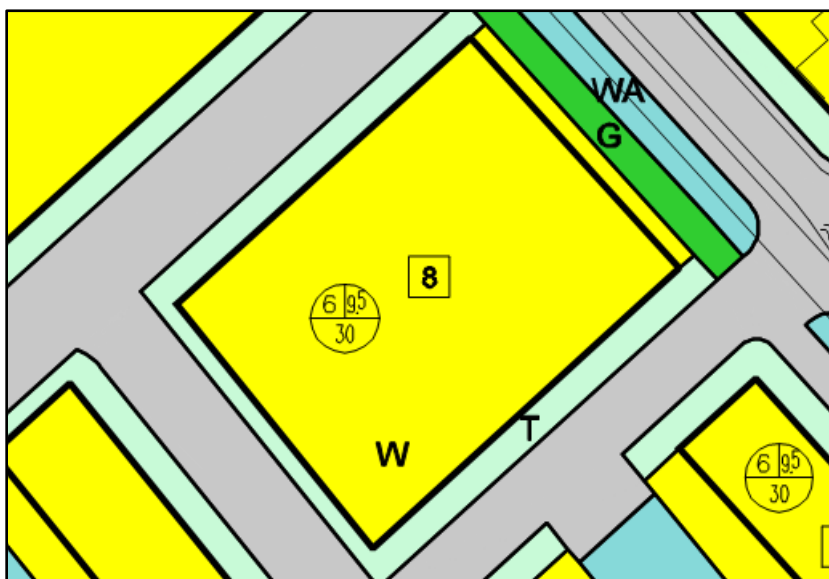


Op onderstaande afbeelding is te zien hoe de bouwlocatie er op dit moment uit ziet. De nieuw te bouwen woning zal tussen twee bestaande woningen worden gerealiseerd. Achter de woning zullen 6 twee-onder-een kap woningen worden gerealiseerd.



Bestemmingplan

Voor de bouwlocatie is het bestemmingsplan “Witmarsum” van toepassing. De grond waarop de woning gerealiseerd zal worden is daarin bestemd als ‘Woondoeleinden’. Daarnaast is in het bestemmingplan opgenomen dat er op de aaneensluitende percelen maximaal 8 woningen mogen worden gerealiseerd. Deze woningen mogen een goothoogte van maximaal 6 meter, een bouwhoogte van maximaal 9,5 meter en een dakhelling van maximaal 30% hebben. Daarnaast moet er minimaal 2 meter afstand tussen de perceelsgrens en het hoofdgebouw zijn. Voor aan -en uitbouwen en bijgebouwen (garage) zijn geen afstanden tot de perceelsgrens opgenomen in het bestemmingsplan.



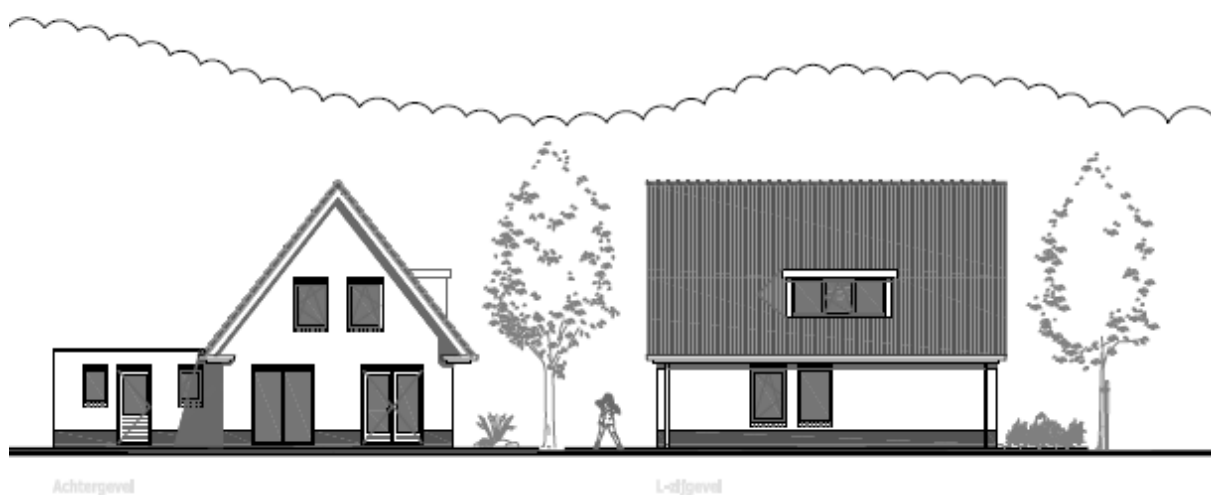
Wat betreft de maten die zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan voldoet het plan. Toch is het plan in strijd met het bestemmingsplan, omdat dit de negende woning is die wordt gerealiseerd op een locatie waar maximaal 8 woningen zijn toegestaan.

Planbeschrijving

Op de bouwlocatie zal een vrijstaande woning met garage worden gerealiseerd. Het wordt een woning bestaande uit een bouwlaag met kap. De woning wordt 8,5 meter hoog, 9,3 meter breed en 11 meter diep.



Voorgevel



Achtergevel

Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij nieuwbouwlocaties kan worden bepaald op basis van parkeernormen. Deze normen zijn gebaseerd op de verwachte parkeerbehoefte per functie. Voor de functie wonen, waarbij het gaat om een vrijstaande woning binnen de bebouwde kom, geldt in de gemeente Súdwest-Fryslân een parkeernorm van 2,6 per woning. Daarnaast geldt de norm van 0,3 parkeerplaatsen per woning in het aangrenzende openbare gebied.

Voor de bouwlocatie geldt dat het voldoet aan een parkeernorm van 2. Dat is 0,6 te weinig. De garage die wordt gebouwd geldt voor 1 en de oprit ook voor 1. De overige 0,6 zal elders moeten worden gerealiseerd. Dit zal in de openbare ruimte gebeuren. De openbare gronden zullen door de gemeente Súdwest-Fryslân woonrijp worden gemaakt. Daarbij zal extra parkeergelegenheid worden gerealiseerd, omdat dit niet op de aangrenzende percelen mogelijk is gemaakt.

Beleidskaders

Om de vergunning te kunnen verlenen voor het bouwplan, dient aangetoond te worden dat in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om dit laatste te kunnen toetsen, dient het initiatief onder meer beoordeeld te worden in relatie tot het relevante rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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 de 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 de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen, 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 plannen aan It Partoer 4 in Witmarsum sluiten goed aan bij het laatste. Dit is een kleinschalige ontwikkeling binnen de gemeente Súdwest-Fryslân. Met dit plan zijn geen nationale belangen gemoeid. Daarmee is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet van betekenis voor deze ontwikkeling.

Water

Wet ruimtelijke ordening en de Watertoets

De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Over onderhavig plan is door middel van een watertoets overleg geweest met het waterschap, de waterbeheerder. De uitkomst daarvan is dat de korte procedure moet worden gevolgd. Het plan heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen die vermeld staan in de leidraad watertoets.

In bijlage 3 is de totale uitkomst van de watertoets te vinden.

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streek-plan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de romte', vastgesteld op 13 december 2006. Het streekplan geeft de visie van Gedeputeerde Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer.

In principe is de provincie onderverdeeld in zeven woningbouwregio's waarbinnen naar een evenwichtige verdeling van woningbouw wordt gestreefd. Het beleid geeft daarnaast voldoende flexibiliteit om bij gewijzigde marktomstandigheden in te kunnen spelen op een aantoonbare extra woningvraag in een regio. Voor de locatie aan It Partoer in Witmarsum geldt dat de woning voor de bouw al is verkocht. Hiermee wordt aangetoond dat de extra vraag naar een woning aanwezig is.

Verordening Romte 2014

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 1 augustus 2014. De verordening uit 2011 is hiermee integraal herzien. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

De verordening Romte 2014 is in het kader van de verordening voorzien van concrete beleidsregels. In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van stedelijke functies in stedelijk gebied. Indien dit niet mogelijk is, kan aansluitend op bestaand stedelijk gebied een uitbreidingslocatie worden toegestaan. Volgens de verordening valt de locatie binnen het bestaand stedelijk gebied en is dit een toegestane uitbreidingslocatie. Hier kunnen stedelijke functies, zoals wonen, toegevoegd worden.

In artikel 3 is bepaald dat een ruimtelijk plan voor woningbouw in overeenstemming moet zijn met een woonplan, dat de schriftelijk instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Hiervan mag afgeweken worden indien het woningbouwproject niet meer dan 11 woningen bevat en gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied. In onderhavige situatie is sprake van 1 woning dat binnen een bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan voldoet aan de verordening Romte 2014.

Gemeentelijk beleid

Woningbouwprogramma 2011-2016

Het 'Woningbouwprogramma 2011-2016' is in 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Het betreft een strategisch beleidsdocument, waarin de woningbouwplannen en woonvisies van de vijf voormalige gemeenten op elkaar zijn afgestemd en samengevoegd tot één woningbouwprogramma.

Zoals de titel van het document al aangeeft is dit beleid geschreven voor een periode tot en met 2016. Op dit moment zijn we halverwege 2017 en is de visie op woningbouw in de gemeente sterk veranderd. Eerder was de verwachting dat er tot 2030 een sterke bevolkingsgroei zou zijn. Nu weten we dat deze verwachting bijgesteld moet worden.

Op dit moment wordt de woonvisie geschreven. Deze is nog niet vastgesteld, maar we kunnen vooruitlopend hierop wel inschatten dat de nieuw te bouwen woning aan It Partoer 4 in Witmarsum in deze visie zal passen. De woning wordt namelijk gerealiseerd op een locatie die is aangewezen als woningbouwlocatie.

We kunnen uit bovenstaande concluderen dat de bouw van de woning aan It Partoer 4 in Witmarsum past binnen het gemeentelijk beleid wat betreft wonen.

Ontwikkelvisie 2011-2021

Deze ontwikkelingsvisie geeft de toekomstvisie van de gemeente Súdwest-Fryslân weer. De gemeente kiest voor een gebiedsgerichte aanpak die samenhangt met de unieke eigen ruimtelijke structuur, maar ook met sociaaleconomische kenmerken, bevolkingsontwikkeling en de toekomstvisie van afzonderlijke kernen.

Voorliggend project sluit aan bij de actuele woonbehoefte van de kern Witmarsum en is hiermee in overeenstemming met de Ontwikkelingsvisie 2011-2021.

Verkeer

De parkeerbehoefte op basis van de parkeerkencijfers (weinig stedelijk, rest bebouwde kom, maximaal) is 2,6 parkeerplaats per woning. Op eigen terrein is er ruimte voor 2 auto's, waardoor er in het openbaar gebied nog 1 parkeerplaats moet worden toegevoegd. Tijdens het woonrijp maken van de straat zal dit ingepast moeten worden. Dit is in overleg met de gemeente afgesproken.

De verkeersgeneratie van de woning is niet van grote invloed op de verkeersstromen en levert daardoor geen problemen op.

Omgevingsaspecten

Bodem

Het uitgangspunt van de gemeente is dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie voor het verblijf van mensen.

In het kader van het bestemmingsplan is er onderzoek gedaan naar verontreinigde gronden in Witmarsum. Uit de signaleringskaart blijkt dat in het gebied De Dôle II in september 2001 door DHV (P1427-70-001) een verkennend bodemonderzoek werd uitgevoerd. Aangezien op de website geen melding wordt gemaakt van vervolgonderzoeken mag gevoeglijk worden aangenomen dat de bodem schoon is.

Daarnaast is er in 2006 een bodemonderzoek uitgevoerd door Jansma Wegen en Milieu. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging. Uit het onderzoek blijkt dat er geen verhoogde waardes aanwezig zijn in de bodem. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen. Dit heeft vermoedelijk een natuurlijke oorzaak.

De geldigheid van een bodemonderzoek is 5 jaar. Daar kan van worden afgeweken als er tussentijds geen bodembedreigende activiteiten hebben plaats gevonden. Dat is in dit geval aan de orde. Tot de bouw van de woningen was het terrein in gebruik als weiland.

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat de status met betrekking tot bodemverontreiniging in Witmarsum acceptabel is en dat er van vervuilde locaties die urgente sanering behoeven geen sprake is. De aanwezigheid van (potentieel) vervuilde locaties vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Cultuurhistorie inclusief archeologie

Informatie over de noodzaak tot het doen van archeologisch onderzoek bij ruimtelijke ingrepen, is beschikbaar in de vorm van de Cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân (FAMKE). Hieruit blijkt dat er binnen Witmarsum geen onderzoeksplicht voor gebieden uit de steentijdbronstijd geldt.

Binnen delen van Witmarsum kunnen zich wel archeologische resten uit de periode midden-bronstijd - vroege middeleeuwen bevinden. Deze gebieden zijn op de FAMKE-kaart

aangeduid met 'karterend onderzoek 1 (middeleeuwen)'. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² hier een karterend archeologisch onderzoek te laten doen.

Voor het gehele woningbouwgebied de Dôle II is in 2004 een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. 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.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen extra archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om de woning aan It Partoer 4 in Witmarsum te kunnen realiseren.

Ecologie

In het kader van het bestemmingsplan is er onderzoek gedaan naar de ecologie in het woningbouwgebied de Dôle II. Uit het ecologisch onderzoek binnen het plangebied voor de Dôle II blijkt dat er alleen beschermde soorten voorkomen die onder de algemene vrijstellingsregeling vallen. Dit ecologische rapport is van december 2003. De geldigheid van een ecologisch onderzoek is ongeveer 3 jaar. Dit betekent dat het rapport niet meer geldig is. Sinds het onderzoek uit 2003 zijn er meerdere woningen gebouwd. De aangevraagde woning wordt gerealiseerd tussen twee reeds bestaande woningen. Deze grond bestaat uit grasland zonder de aanwezigheid van bomen of struiken. Doordat het plangebied alleen bestaat uit grasland zijn de natuurwaarden vermoedelijk erg laag. Het is daarom niet noodzakelijk om nogmaals een ecologisch onderzoek uit te voeren of een ontheffing aan te vragen.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ecologische waarden in het plangebied dusdanig laag zijn waardoor ze geen belemmering zijn voor de realisatie van onderhavig plan.

Juridische vormgeving

Procedure

artikel 2.12, eerste lid onder a punt 3 Wabo en artikel 6.5, lid 3 Bor

Het projectafwijkingbesluit valt onder de Wabo. Met dit besluit kan het college afwijken van het bestemmingsplan. Hierbij geldt als voorwaarde dat het plan niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening en het besluit moet worden gemotiveerd met een ruimtelijke onderbouwing. Om een projectafwijkingbesluit te kunnen nemen heeft het college wel toestemming nodig van de raad, een zogenoemde 'verklaring van geen bedenkingen'. Op 22 januari 2015 heeft de raad een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist. Dit plan valt onder categorie 3 van deze lijst.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt voldaan aan de voorwaarde dat er door middel van een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Bijlagen

Bijlage 1

Huisnummerbesluit

Uw kenmerk: -

Ons nummer: u17.001348



Behandeld door: mevrouw A. Zijlstra

Telefoon: 14 0515

De heer L.H. Ykema
Kerksingel 4
8822 VH ARUM

Sneek,

Onderwerp: Toekennen adres aan It Partoer te Witmarsum

Geachte heer Ykema,

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een vrijstaande woning aan It Partoer te Witmarsum. Aan deze woning moet een adres worden toegekend. In deze brief deel ik u ons besluit mee.

Wij besluiten het volgende adres toe te kennen:

- It Partoer 4, 8748 GM Witmarsum

Aanleiding

De Gemeente Súdwest-Fryslân is verantwoordelijk voor alle adres- en gebouwgegevens binnen de gemeente. Deze gegevens worden geregistreerd in de Basisregistraties adressen en gebouwen (BAG).

U heeft een aanvraag ingediend voor bouw van een vrijstaande woning. In de Wet BAG is opgenomen dat een woning aangemerkt kan worden als verblijfsobject. Dit betekent dat aan dit object een eigen authentiek adres moet worden toegekend. Het adres wordt opgenomen in de Basisregistraties adressen en gebouwen (BAG).

Wanneer gaat het adres in?

Het adres is geldig met ingang van de dagtekening genoemd in deze brief.

Wat moet u doen?

Als eigenaar van de woning bent u verantwoordelijk voor het aanbrengen van een huisnummerbordje. Het huisnummerbordje moet binnen vier weken, nadat de bouw is voltooid, zijn aangebracht. Het bordje moet op de gevel worden geplaatst, zo dicht mogelijk bij de toegang van de woning. Het huisnummerbordje moet goed zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Is dit niet het geval, dan moet u een verwijsbordje plaatsen. Afhankelijk van de situatie moet(en) het/de verwijsbordje(s) dan bij of op de volgende plaats(en) worden aangebracht:

1. Bij de (openbare) weg;
2. Bij de toegang van een parkeerterrein of parkeergarage;
3. Bij de toegang van een fiets- of voetpad;
4. Bij de hoofdingang van een gebouw (bijvoorbeeld bij een flat of een gebouw met meer bedrijven);
5. Bij de toegang naar een galerij of gang;
6. Bij een trap of lift.

Gemeente Súdwest-Fryslân
Postbus 10.000
8600 HA Sneek
IBAN NL42BNGH0285149431
KvK nr. 51791811

T 14 0515
F 0515-48 99 99
E info@sudwestfryslan.nl
W www.sudwestfryslan.nl

Gemeenteloketten
Kerkstraat 1, Bolward
Marktstraat 15, Sneek

Wettelijke basis

De nummeraanduidingen zijn op basis van onderstaande wetsartikelen toegekend:

- artikel 108 van de Gemeentewet;
- artikel 3 van de 'Verordening naamgeving en nummering (adressen) Súdwest-Fryslân 2011;
- artikel 6 van de Wet BAG, waarin gemeenten onder andere wordt opgedragen
- nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen.

Wat moet u doen als u het niet eens bent met dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit, dan kunt u daartegen bezwaar maken. U moet dan binnen zes weken nadat u het besluit heeft ontvangen, een brief naar de gemeente sturen. Dit is het bezwaarschrift.

Hieronder leest u wat u in ieder geval in het bezwaarschrift moet vermelden:

- a. uw naam en adres;
- b. de datum van uw brief;
- c. het kenmerk van dit besluit (u17.001348);
- d. het onderwerp van uw brief;
- e. de reden waarom u het niet eens bent met dit besluit.

Het bezwaarschrift moet u sturen naar:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân, Team Juridische- en Veiligheidszaken, Postbus 10.000, 8600 HA Sneek.

Heeft u nog vragen?

Heeft u nog vragen dan kunt u contact opnemen met afdeling Gegevensbeheer, telefoonnummer 14 0515 en/of e-mail info@sudwestfryslan.nl.

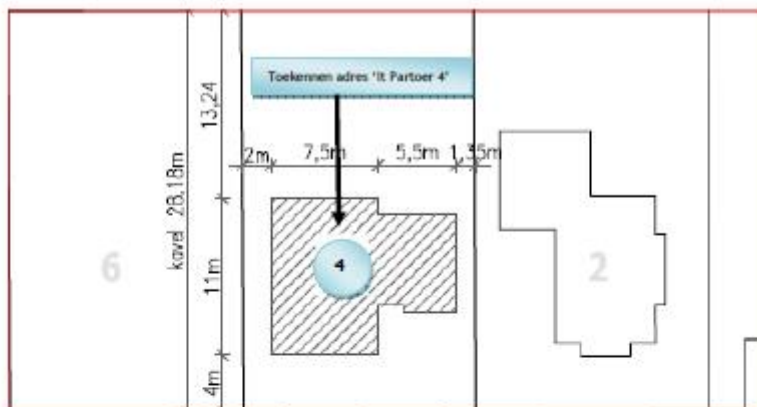
Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,
teammanager Vergunningen,

H.E. de Hoo

Bijlage(n):

- Situatieschets



Bijlage 2

Collegebesluit

Ons nummer: C17.000299



Casennr: 17.00280

Gemeente Súdwest-Fryslân
Vergadering van het college van burgemeester en wethouders

Bespreekpunt vergadering college	6 juni 2017
Ter circulatie	nee
Behandeld door	Anna Link
Behandelend team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Teammanager	Sjaak Galema
Directeur	Sjoerd Joustra
Onderwerp	Bouw vrijstaande woning aan It Partoer 4 in Witmarsum.
Conceptbesluit	Het college besluit: a. In te stemmen met het ingediende (principe) verzoek om via een projectafwijkingbesluit medewerking te verlenen aan de plannen voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel It Partoer 4 te Witmarsum. b. De hierbij behorende procedure op te starten op het moment dat uit de nog op te stellen Ruimtelijke Onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
Inhoud	Het college besluit planologisch in te stemmen met het verzoek voor de bouw van een vrijstaande woning aan It Partoer 4 te Witmarsum. Na planologische instemming volgt de uitgebreide procedure voor het projectafwijkingbesluit.

Overleg met:		Na besluit college	
Team		Openbaar	openbaar
Team		Persbericht	ja
Team		Raadscommissie	geen
Team		Raad	
Team		Actieve info	nee
Team			
Portefeuillehouder	G. Akkerman-Wielinga		
Ondernemingsraad	nee		
Advies besproken in BO	ja		
Advies besproken bilateraal met wethouder	nee		
Advies besproken in Directieteam	ja		
Externen	Nvt		

	Akkoord	Bespreken	Besluit college: 6 juni 2017 Conform advies.
Burgemeester drs. H.H. Apotheker			
Wethouder drs. M. Offinga			
Wethouder drs. S.C. van Gent			
Wethouder D. Stoker			

Wethouder mevr. G. Akkerman			
Wethouder mevr. M.E.T. Bakker			
Gemeentesecretaris P. Zondervan			

Inleiding:

Voor het perceel aan It Partoer 4 te Witmarsum is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een vrijstaand woonhuis. Voor de 8 aaneensluitende percelen is er in het bestemmingsplan opgenomen dat er 8 woningen mogen worden gerealiseerd. In april 2016 is het maximum van 8 woningen bereikt. Dit houdt in dat er in principe geen woningen meer bij mogen worden gebouwd.

Door de veranderende markt zijn er 2 vrijstaande woningen en 6 halfvrijstaande woningen op 6 percelen gerealiseerd in plaats van een vrijstaande woning per perceel. Dit houdt in dat er nog 2 percelen zijn waar niet op is gebouwd. Een van deze percelen is het perceel aan It Partoer 4.

Doel:

Planologisch instemmen met het realiseren van een vrijstaande woning aan It Partoer 4 te Witmarsum

Argumenten:

Situatie

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van deze locatie was dat er op beide percelen die nu nog onbebouwd zijn een woning zou komen. Door de veranderende markt is er destijds voor gekozen om op 6 percelen 8 woningen te bouwen. Daardoor zijn er nu nog 2 percelen onbebouwd. Op een van deze percelen zijn concrete bouwplannen. Daarvoor is nu een vergunning aangevraagd.

Ruimtelijke inpassing

De woning zal op een perceel komen waarbij het bij de vaststelling van deze bouwlocatie mogelijk gemaakt werd om hier een woning op te realiseren. Er zal wat betreft de ruimtelijke inpassing weinig tot niets veranderen ten opzichte van de oorspronkelijke bouwplannen. Dit perceel staat nog leeg en is groot genoeg voor een woning zoals degene waar nu een vergunning voor is aangevraagd. Er is dus sprake van een goede ruimtelijke inpassing.

Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte op basis van de parkeerkencijfers (weinig stedelijk, rest bebouwde kom, maximaal) is 2,6 parkeerplaats per woning. Op eigen terrein is er ruimte voor 2 auto's, waardoor er in het openbaar gebied nog 1 parkeerplaats moet worden toegevoegd. Tijdens het 'woonrijp' maken van de straat zal dit ingepast moeten worden.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van de twee vrijstaande woningen is niet van grote invloed op de verkeersstromen en levert daardoor geen problemen op.

Gebruik

Het perceel zal worden gebruikt voor de functie 'Wonen'. Dit is conform het bestemmingsplan.

Bouw

Er zal een vrijstaande woning met garage worden gerealiseerd. Het wordt een woning bestaande uit een bouwlaag met kap. De woning wordt 8,477 meter hoog, 13 meter breed en 11 meter diep. Dit is conform het bestemmingsplan. Hieronder vind u een afbeelding van de woning zoals die gerealiseerd zal worden.



Alternatieven:

Geen medewerking verlenen met als gevolg dat de twee percelen waar nog niet op is gebouwd, niet worden verkocht en onbebouwd zullen blijven.

Risico's:

Zienswijzen

In het kader van de procedure kunnen zienswijzen worden ingediend die vertraging in de procedure kunnen veroorzaken.

Omwonende

De direct omwonende weten vanaf het vrijgeven van de 8 percelen dat er op de onbebouwde percelen nog een woning kan worden gerealiseerd. Daarom is de verwachting dat er weinig tot geen zienswijzen ingediend worden.

Wettelijke basis:

artikel 2.12, eerste lid onder a punt 3 Wabo en artikel 6.5, lid 3 Bor

Het projectafwijklingsbesluit valt onder de Wabo. Met dit besluit kan het college afwijken van het bestemmingsplan. Hierbij geldt als voorwaarde dat het plan niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening en het besluit moet worden gemotiveerd met een ruimtelijke onderbouwing. Om een projectafwijklingsbesluit te kunnen nemen heeft het college wel toestemming nodig van de raad, een zogenoemde 'verklaring van geen bedenkingen'. Op 22 januari 2015 heeft de raad een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist. Dit plan valt onder categorie 3 van deze lijst. Dit betekent dat uw college de aanvraag om omgevingsvergunning mag afdoen zonder tussenkomst van de raad.

Financiële aspecten/gevolgen:

Als er niet kan worden gebouwd op deze percelen zal de grond niet worden verkocht. Daardoor lopen wij als gemeente inkomsten uit grondverkoop mis.

Communicatie:

Wie:

Aanvrager.

Wat:

Planologische instemming
Vervolg procedure

Welke:

Middels een door vergunning te versturen brief.

Bijlage(n):

Locatie
Bouwperceel
Bestektekeningen

Ter inzage:

.

Vervolgproces:

Zijn er aanvullende besluiten nodig van het college? Nee
Er is geen raadsbesluit nodig.

Bijlage 3

Watertoets



datum 3-7-2017

dossiercode 20170703-2-15591

Wateradvies korte procedure

Project: It Partoer 4, Witmarsum Gemeente: Súdwest-Fryslân Aanvrager: Link
Organisatie: Gemeente Súdwest-Fryslân

Geachte heer/mevrouw Link,

Voor het plan It Partoer 4, Witmarsum heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. De uitkomst is dat de korte procedure moet worden gevolgd. Het plan It Partoer 4, Witmarsum heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen die vermeld staan in de leidraad watertoets. Naast dit wateradvies vindt u hieronder eventueel enkele aandachtspunten die gelden voor uw plan.

Leidraad watertoets

Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werkt Wetterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets te raadplegen via de link: www.wetterskipfryslan.nl/watertoets. In Leidraad Watertoets, hoofdstuk 4. De wateraspecten, staan de aandachtspunten voor alle wateraspecten omschreven waarmee rekening gehouden moet worden en is informatie te vinden over de te nemen standaard maatregelen.

Waterwet

Voor bepaalde werkzaamheden heeft u een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als u een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Een watervergunning aanvragen is dan niet nodig. Op onze website www.wetterskipfryslan.nl treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden. Via Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) kunt u vooraf nagaan of u een watervergunning nodig heeft of een melding moet doen (vergunningcheck). U kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Afronden procedure

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân Postbus 36
8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
E Info@wetterskipfryslan.nl

De WaterToets 2014

Bijlage 4

Welstandadvies

B en W van de gemeente :
Súdwest-Fryslân
Uw nummer : UV20170116 d.d.: 19-6-2017
Adr.bouwpl. : It Partoer 4
te WITMARSUM
Betreft bouwaanvraag van :
L.H. YKEMA

dossiernummer : W17SWF193-2
datum : 19 juni 2017
behandeld door : A.R.J.Bremer
conclusie : VOLDOET

Geacht College,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

Op grond van de ingediende gegevens is de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het gewijzigde plan komt voldoende tegemoet aan de eerder gegeven kritiek.

Namens de commissie,

ir A.R.J. Bremer,
adviseur ruimtelijke kwaliteit.