

Ruimtelijke onderbouwing

It Partoer 8 in Witmarsum

Bouwen van een vrijstaande woning

 Gemeente **Súdwest-Fryslân**
Omgevingsvergunning

Besluit: **UV20190141**

Teammanager a.i. Vergunningen

Datum: **13-05-2019**



25 maart 2019

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

Op het perceel aan It Partoer 8 in Witmarsum (hierna de bouwlocatie) ligt een bouwka­vel voor het realiseren van een vrijstaande woning. Voor de 8 aaneensluitende percelen is er in het bestemmingsplan opgenomen dat er 8 woningen gerealiseerd mogen worden. 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 3 vrijstaande woningen en 6 halfvrijstaande woningen op 7 percelen gerealiseerd in plaats van één vrijstaande woning per perceel. Dit houdt in dat er nog 1 perceel onbebouwd is. Dit is het perceel aan It Partoer 8.

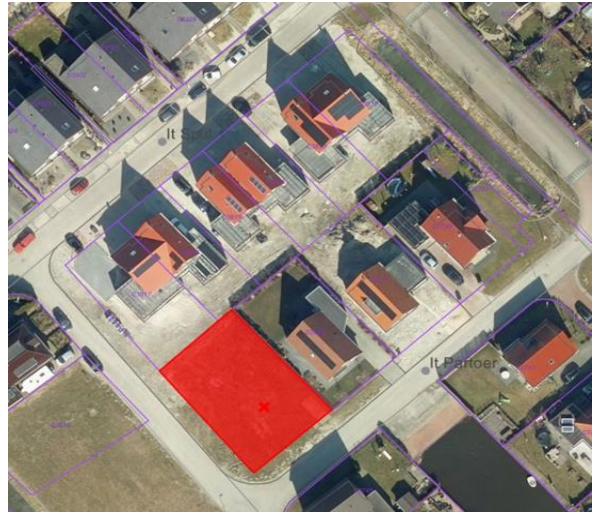
Door de eerdere besluiten om de reeds gebouwde 9 woningen op 7 percelen te bouwen moet er voor het overgebleven perceel een uitgebreide procedure worden gevolgd. Hierbij moet een ruimtelijke onderbouwing worden aangeleverd. Wij willen als gemeente de koper van deze kavel niet met extra kosten opzadelen door dit eerder genomen besluit. We hebben daarom besloten om de ruimtelijke onderbouwing zelf te schrijven en een omgevingsvergunning aan te vragen voor het onderdeel “planologisch strijdig gebruik”. De koper kan daarna een omgevingsvergunning aanvragen voor het onderdeel “bouwen” waarbij de reguliere procedure van toepassing is.

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 8. 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.



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 minimaal 30 graden 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.



Omdat dit de 10^e woning is die kan worden gerealiseerd op een locatie waar maximaal 8 woningen zijn toegestaan is er een strijdigheid met het bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Op de bouwlocatie kan een vrijstaande woning met garage binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. De woning dient te voldoen aan de bouw- en gebruiksvoorschriften zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Witmarsum” dat is vastgesteld op 30 juni 2009.

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 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 0,3 te weinig. Op eigen perceel is ruimte voor 2 parkeerplaatsen. De overige 0,3 moet elders worden gerealiseerd. Dit zal in de openbare ruimte gebeuren. De openbare gronden zullen door de gemeente Súdwest-Fryslân woonrijp worden gemaakt. Daarbij wordt extra parkeergelegenheid gerealiseerd, omdat dit niet op de aangrenzende percelen mogelijk is gemaakt.

Beleidskaders

Om een vergunning te kunnen verlenen voor het mogelijk maken het bouwen van een woning, dient aangetoond te worden dat in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om dit 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 8 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 1 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 2016-2026

In oktober 2017 is het woningbouwprogramma 2016-2026 vastgesteld. In het programma zijn nog 11 woningen opgenomen voor dit uitbreidingsplan. De bouw van deze 11 woningen wordt reeds door het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hierdoor biedt het programma in principe geen ruimte voor deze woning. Omdat het hier gaat om een invulling van een bouwkaavel welke in het bestemmingsplan reeds is aangewezen als woningbouwlocatie leggen we het plan naast de meetlat behorende bij het programma. Hieraan komt het plan

tegemoet. Het betreft een afronding van het totale bouwblok. Het plan is met de regiegroep wonen besproken. Vanuit de regiegroep is geen bezwaar op het plan en gezien deze bijzondere situatie is er ook geen reden het plan aan te houden in afwachting van de vaststelling van het in ontwikkeling zijnde woningbouwprogramma. In het nieuwe programma wordt rekening gehouden met deze extra woning.

We kunnen uit bovenstaande concluderen dat de bouw van de woning aan It Partoer 8 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 parkeernormennota Súdwest-Fryslân 2018 is 2,3 parkeerplaats per woning. Op eigen terrein is er ruimte voor 2 auto's, waardoor er in het openbaar gebied nog 0,3 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.

Visie ruimtelijke kwaliteit

De in het kader van het Nationaal Landschap Zuidwest-Fryslân opgestelde 'Landschapsontwikkelingsvisie' (2009) heeft als basis gediend voor de "*Visie Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Súdwest-Fryslân*" die op 23 juni 2013 is vastgesteld. De visie hanteert als uitgangspunt dat het landschap het product is van de ontwikkelingen in de landbouw, de natuur, de economie en de samenleving door de eeuwen heen; en dat dit ook in de toekomst zo zal zijn. Die veranderingen kunnen in beginsel bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit, mits ze goed op elkaar worden afgestemd.

Met het gekozen abstractieniveau vormt de visie een basis voor andere sectorale beleidsvisies en andere ruimtelijke plannen, zoals gebiedsvisies, bestemmingsplannen, maar ook bijvoorbeeld de welstandsnota of beheer- en onderhoudsplannen. De visie dient als één van de toetsingskaders bij concrete initiatieven.

Hoofduitgangspunt is dat bij alle ruimtelijke ontwikkelingen de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen leidend zijn. Daarnaast worden ontwikkelingen gestuurd met specifieke aandacht voor de volgende uitgangspunten:

- Versterken van de grootse openheid van het klei- en veengebied en de meren.
- Aandacht voor detail binnen het grootschalig landschap.
- Versterken van het contrast tussen binnendijs en buitendijs gebied.
- Behoud van authenticiteit en eenvoud.
- Ruimte voor dynamiek, experiment en contrast.

Het bouwplan voor de te bouwen woning heeft geen invloed op de in de visie ruimtelijke kwaliteit genoemde landschapstypen. Hiermee voldoet het plan aan het beleid van de Visie Ruimtelijke Kwaliteit.

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 2006 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Jansma Wegen en Milieu B.V. (projectnummer: rapportnummer: 061037, d.d. 23 oktober 2006) . Dit onderzoek is uitgevoerd ter plaatse van de locatie De Dôle te Witmarsum in het kader van een bestemmingsplan wijziging. Uit het onderzoek blijkt dat zowel in de bovengrond als in de ondergrond geen verhoogde waarden zijn aangetroffen van de onderzochte parameters.

In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan arseen waargenomen. De licht verhoogde concentratie aan arseen in het grondwater heeft vermoedelijk een natuurlijke oorzaak. De baggerspecie uit de onderzochte watergang is beoordeeld als klasse 0 specie. Specie die voldoet aan klasse 0 kan zonder problemen op het land of in het water worden gebruikt.

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 8 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 naast en achter 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 projectafwijkingsbesluit 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 projectafwijkingsbesluit te kunnen nemen heeft het college wel toestemming nodig van de raad, een zogenoemde 'verklaring van geen bedenkingen'. Op 18 mei 2017 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.

Bijlage 1

Watertoets



datum 24-1-2019
dossiercode 20190124-2-19712

Wateradvies korte procedure

Project: It Partoer 8 Witmarsum
Gemeente: Súdwest-Fryslân
Aanvrager: J. Koopmans
Organisatie: Gemeente Súdwest-Fryslân

Geachte heer/mevrouw J. Koopmans,

Voor het plan It Partoer 8 Witmarsum heeft u een watertoets aanvraagd op www.dewatertoets.nl. De uitkomst is dat de korte procedure moet worden gevolgd. Het plan It Partoer 8 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. Uit de waterparagraaf of ruimtelijke onderbouwing moet duidelijk blijken wat voor wateraspecten van toepassing zijn en hoe u hier in het plan rekening mee houdt. Indien nodig verzoeken wij u om de wateraspecten te borgen op de Verbeelding en in de Regels van het plan.

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.

Afronding watertoetsprocedure

In de besluitvormingsfase, ten tijde van het toetsen van het voorontwerp bestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning, controleert Wetterskip Fryslân of de waterbelangen voldoende zijn meegenomen en geborgd in het ruimtelijke plan of besluit.

Privacyverklaring

Wetterskip Fryslân verwerkt uw naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres en kadastrale gegevens om uw aanvraag te behandelen. De grondslag van de verwerking van deze gegevens zijn taken in het algemeen belang die in het Besluit Ruimtelijke Ordening aan het waterschap zijn opgedragen. Wij hebben gegevens van u ontvangen en verdere gegevens zullen wij opvragen uit het kadaster en ons geografische informatie systeem. Uw gegevens worden 10 jaar na afronding van uw aanvraag gewist. U heeft recht op inzage, een kopie, rectificatie, wissing, beperking, bezwaar en het indienen van een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Een verzoek daartoe kunt u doen via privacy@wetterskipfryslan.nl. Nadere informatie over de verwerking van uw gegevens en uw rechten vindt u op www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring