

- 7 JULI 2015

nummer ..... 11001953

## Ruimtelijke onderbouwing voor Master Wybrensyk 5 te Eagum

### INLEIDING

Op 28 juli 2014 hebben wij een plan ontvangen voor het plaatsen van een werktuigenberging aan de Master Wybrensyk 5 te Eagum. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2008 Boarnsterhim" aangezien het gebruik niet voldoet aan de bestemmingsomschrijving "Woonboerderij" en de toegestane oppervlakte van gebouwen wordt overschreden evenals de goot- en bouwhoogte.



Locatie perceel (brond: google maps)



Locatie bouwplan op perceel niveau (bron: google maps)

### BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het bouwplan betreft in eerste instantie het slopen van een mestsilos, berging, tanklokaal, een garage en een tractorgarage. Al deze bouwwerken, inclusief mestsilos, beslaan een oppervlakte van circa 278 m<sup>2</sup>. De bestaande bouwwerken zullen vervolgens worden vervangen door een werktuigenberging in de vorm van een kapschuur. De wagentuigenberging wordt gebruikt ten behoeve van een grond- en waterwerkenbedrijf dat zich al jarenlang vestigt op deze locatie.

De afmeting van de kapschuur bedraagt circa 243 m<sup>2</sup> (12.1 x 20.1 meter) en heeft een bouwhoogte van circa 6 meter. De voorgevel voorziet in een goothoogte van 4,4 meter en de achterzijde meet 3 meter. De gevels van de kapschuur worden in de plint voorzien van metselwerk waarna de gevel met hout (potdeksel in een horizontale geleding) wordt opgetrokken tot de zinken goot. Het dak wordt voorzien van dakpanplaten.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project zoals hiervoor beschreven op deze locatie aanvaardbaar is.

## BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheid kent en geen medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2<sup>a</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo. artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, kan alleen medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning worden verleend door middel van een planologische procedure; de zgn. 'buitenplanse grote afwijking' waar een ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uit maakt.

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2008 Boarnsterhim" en heeft hierin de bestemming 'Woonboerderij' (artikel 17). Het voorgenomen gebruik ten behoeve van een grond- en waterwerkenbedrijf past niet binnen de gebruiksvoorschriften van de bestemming 'Woonboerderij' evenals een aantal bouwvoorschriften, waardoor het plan in strijd is met het bestemmingsplan.

De strijdigheden doen zich op de volgende punten voor:

### *Gebruik*

De gronden die zijn aangewezen voor 'Woonboerderij' zijn bedoeld voor wonen, het hobbymatig houden van vee in combinatie met wonen, het behoud en herstel van natuurlijke en landschappelijke waarden zoals deze op de landschapskaart zijn opgenomen en de inrichting en het beheer van vaarwegen. Het plaatsen van een kapschuur ten behoeve van een grond- en waterwerkenbedrijf is daarom strijdig met de woonboerderijbestemming.

### *Overschrijding van de te bebouwen oppervlakte (artikel 17 lid 2 sub 9)*

Het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen is uitsluitend toegestaan indien de oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning en de voormalige bedrijfsgebouwen gezamenlijk minder dan 300 m<sup>2</sup> bedragen.

De bestaande oppervlakte van de woonboerderij bedraagt circa 396 m<sup>2</sup> en van de aan-, uit- en bijgebouwen circa 124 m<sup>2</sup>, totaal 520 m<sup>2</sup>. De mestsilo van 154 m<sup>2</sup> wordt op grond van de begripsbepalingen in het bestemmingsplan niet als aan-, uit- en bijgebouw gerekend. Het bouwplan gaat uit van sloop van de aan-, uit- en bijgebouwen en de mestsilo, totaal 278 m<sup>2</sup>. De nieuw te bouwen kapschuur heeft een oppervlakte van 243 m<sup>2</sup>. Daarmee komt de totale overschrijding op het perceel in de nieuwe situatie op:  $396 \text{ m}^2 + 243 \text{ m}^2 = 639 \text{ m}^2 - 300 \text{ m}^2 = 339 \text{ m}^2$ .

### *Overschrijding goothoogte (artikel 17 lid 2 sub 12)*

De maximale toegestane goothoogte voor aan-, uit- en bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen. De goothoogte aan de voorzijde van de kapschuur bedraagt 4 meter. In het bestemmingsplan is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een hogere goothoogte toe te staan.

### *Overschrijding bouwhoogte (artikel 17 lid 2 sub 13)*

De bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mag maximaal 5 meter bedragen. De bouwhoogte van de kapschuur bedraagt 6 meter. Ook voor deze hoogte is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

### *Archeologisch waardevol gebied (artikel 18)*

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Agrarisch waardevol gebied' opgenomen. In de navolgende tekst wordt hier nader op ingegaan.

Gelet op de strijdigheden met het bestemmingsplan kan aan voorliggend bouwplan medewerking worden verleend door middel van een planologische procedure; de zgn. 'buitenplanse grote afwijking' op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor dit plan is derhalve een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. In het kader van deze procedure worden de ontwerp-vergunning met bijlagen voor een periode van zes weken op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht ter visie gelegd.

## **TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR**

### ***Beleid***

#### ***Rijksbeleid***

In het rijksbeleid wordt nadrukkelijke aandacht besteed aan een adequate borging van zowel de ontwerp kwaliteit als financiële koppelingen. Voor nieuwbouw geldt bovendien dat gebruik dient te worden gemaakt van de ruimte rondom kernen en wordt aangesloten bij bestaande bebouwingspatronen en bij bebouwingsclusters en bebouwingslinten in het buitengebied. Prioriteit dient te worden gegeven aan benutting en, waar nodig met behulp van nieuwbouw, sanering van de bestaande voorraad vrijkomende bebouwing in het buitengebied.

#### ***Provinciaal beleid / Verordening Romte 2014***

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Een belangrijke categorie is het hergebruik van voormalige (agrarische) gebouwen. Passend hergebruik draagt bij aan het behoud van karakteristieke bebouwing en zorgt voor nieuwe sociale en economische dragers in het landelijk gebied. Aan het gebruik, de verbouw en vervanging van bebouwing, en aan aanvullende nieuwbouw, worden nadere regels gesteld inzake kwalitatieve criteria. Centraal staat de silhouet van een erf die in belangrijke mate de waarden van het erf voor het landschap bepaalt. Behoud van de maat van het erf is hiervoor van belang. Onder de karakteristiek van de omgeving wordt eveneens de bebouwingskarakteristiek verstaan.

Voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied geldt dat uitbreiding van een bestaand, niet aan het beheer, onderhoud of productievermogen van het landelijke gebied gebonden bedrijf, onder voorwaarden kan worden toegestaan tot maximaal 50% van het bestaande bebouwde oppervlak en maximaal 50% van het bestaande bestemmingsplanvlak. Binnen de verordening is zelfs de mogelijkheid opgenomen om bij bedrijfsuitbreiding van de toegestane uitbreidingspercentage af te wijken indien sprake is van bedrijven ten behoeve van agrarische hulpbedrijven. Er dient specifiek aandacht te worden besteed aan de bedrijfsmilieuhygiënische en verkeerskundig inpasbaarheid en het plan moet voorzien in een goede inpassing binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

#### ***Gemeentelijk beleid***

In het buitengebied zijn diverse landschapstypen te onderscheiden. De onderhavige woonboerderij is gesitueerd in het terpenlandschap. Door de openheid spelen een drietal landschappelijke kenmerken een belangrijke rol in het beeld.

Het betreft het kronkelende beloop van wegen, de zichtbaarheid van reliëf in de vorm van kaden, dijken, terpen, laagten van geulen en kruinige percelen en op veel plaatsen is water in de vorm van meren, vaarten en sloten een beeldbepalende factor.

Het bebouwingskarakter van het terpengebied wordt getypeerd door boerderijen die over het algemeen hoger zijn dan in de middelzeepolders. De boerderijen zijn hier grootschaliger. De bebouwing is hoger, bestaat vaak uit meerdere nieuwere schuren, maar is compacter.

De afgelopen jaren verandert de functie van een groot aantal boerderijen. Het aantal agrarische bedrijven verminderd niet alleen, ook het daarmee samenhangende traditionele economisch draagvlak onder het landelijk gebied dunt uit. Het platteland wordt meer en meer woongebied, natuurgebied en recreatiegebied.

En het aantal niet-agrarische bedrijven neemt toe. Door meer ruimte te bieden aan (neven)activiteiten in (voormalige) boerderijen heeft de gemeenteraad ook op deze ontwikkeling ingespeeld.

Het aantal niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke voorzieningen in het buitengebied is gelet op de hoeveelheid bebouwing zeer beperkt. Voor een deel betreft dit bedrijven die in voormalige boerderijen zijn gevestigd. In een aantal gevallen is de bedrijvigheid niet of nauwelijks waarneembaar, doordat het ondergeschikt is aan de woonfunctie.

### **Stedenbouw**

Voor bouwwerken gerelateerd aan (voormalige) boerderijen is de situering en omvang van belang. De kapschuur moet zich voegen bij de proporties van de voormalige boerderij en samenhang vertonen. Door de lagere nokhoogte, kleinere vloeroppervlak en positie achter de achtergevel van de boerderij stelt de kapschuur zich secundair op en komt de 'voornamelijk' positie van de boerderij niet in het gedrang. De nokrichting parallel aan de boerderij zorgt voor de gewenste samenhang tussen de bouwwerken.

### **Monumentenzorg**

De ter plaatse aanwezige woonboerderij heeft geen status als monument. Wel is in het bestemmingsplan expliciet opgenomen dat de gronden zijn aangewezen voor het behoud en herstel van natuurlijke en landschappelijke waarden zoals deze op de landschapskaart zijn opgenomen. De onderhavige locatie is voorzien van het symbool "bebouwing (boerderijen)". In dit kader is het van belang dat de hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij gehandhaafd blijft en dat de bijgebouwen de hoofdvorm niet zullen gaan overheersen. Gelet op het voorgenomen plan is er vanuit monumentenzorg geen belemmering.

### **Welstand**

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld op 9 december 2014. Het bouwplan voldoet volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

### **Parkeren/verkeer**

In verband met de mogelijkheid om met de vrachtwagen te kunnen draaien op het achtererf is de kapschuur naar achteren geplaatst. Dit betekent dat het vrachtverkeer niet hoeft te manoeuvreren op de Master Wybrensdijk. Daarnaast voorziet de ruime opzet van de bebouwing op het erf, in voldoende eigen parkeer gelegenheid voor klanten en werknemers. Ook door gebruik te maken van een eigen draaicirkel voor vrachtwagens is de verkeersveiligheid op het perceel en in de omgeving gewaarborgd. De realisatie van de aanvraag levert derhalve geen verkeersproblemen op.

## **TOETSING AAN DE OMGEVINGSASPECTEN**

### **Milieuzonering**

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de VNG het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieuideling op van categorie 1 t/m 6.

Ter plaatse is al jarenlang een grond- en waterwerkenbedrijf aanwezig. De werkzaamheden zijn te omschrijven als dienstverlening ten behoeve van de landbouw, categorie 3.1. Voor onder andere

Ruimtelijke onderbouwing voor Master Wybrensdijk 5 te Eagum

loonbedrijven met een bedrijfsoppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup>, geldt als hoogste richtafstand 50 meter voor geluid. Het werkgebied is gelegen achter de achtergevel van de woonboerderij en bestaat uit een draaicirkel van 25 meter voor vrachtverkeer en de nieuw te bouwen wagentuigenberging. De wagentuigenberging wordt gebruikt voor opslag en als stallingsruimte en is volledig afsluitbaar. Ten noorden van de wagentuigenberging is de wasplaats gelegen.

Gemeten vanaf de achtergevel van de dichtstbijzijnde woning (nummer 3), bevindt het werkkerrein zich op een afstand van circa 30 meter. De afstand tussen de woning en de nieuwe te bouwen wagentuigenberging bedraagt circa 50 meter.

Nu de milieusituatie ten opzichte van de in het verleden aldaar gevestigde agrarisch bedrijf verbetert, milieugevoelige objecten zoals een mestsilos worden verwijderd en de bedrijfssituatie zich al jarenlang jaren op deze locatie voordoet, wordt niet ingezien dat moet worden vastgehouden aan de richtafstand van 50 meter voor geluid. Feitelijk worden de bestaande werkzaamheden van buiten naar binnen verplaatst en wordt de afstand ten opzichte van de wasplaats vergroot naar circa 65 meter.

In dit kader kan redelijkerwijs worden aangenomen dat ten aanzien van het aspect geluid de situatie juist verbeterd. Derhalve is de beoogde gebruikswijziging en de bouw van een wagentuigenberging geen belemmering inzake de milieuzonering. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat uitbreiding van de bedrijfsbebouwing ook niet meer bij recht is toegestaan. Derhalve is ook een uitbreiding van werkzaamheden

#### **Geluid**

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Gelet op de ruime afstand van de spoorbaan Leeuwarden - Heerenveen en de rijksweg N32 levert geluid geen beperkende factor op.

Zoals in vorenstaande paragraaf aangegeven is de richtafstand voor geluid 50 meter. Het bedrijfsperceel is zodanig gewijzigd dat de richtafstanden redelijkerwijs kunnen worden afgewaardeerd naar circa 30 meter. De woonboerderij is tussen de dichtstbijzijnde woning gelegen en het werkgebied. Ook de bouw van een nieuwe wagentuigenberging en het verplaatsen van de wasplaats zorgen voor een vermindering van geluid. In dit kader is een nader geluidsonderzoek niet noodzakelijk geacht.

#### **Luchtkwaliteit**

De Wet milieubeheer (Wm) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wm geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als een van onderstaande situaties van toepassing is:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

Omdat de werkzaamheden niet wijzigen ten opzichte van de huidige werkzaamheden levert de luchtkwaliteit geen beperkende factor op.

#### **Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten. De locatie ligt binnen geen enkele veiligheidscontour. Daarnaast is er ook geen sprake van veranderende werkzaamheden. Externe veiligheid levert daarom geen beperkingen op.

### **Archeologie**

Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het nieuwe archeologische bestel, is het rijksbeleid erop gericht om het archeologisch erfgoed te behouden in de bodem. In de bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen moet een archeologieparagraaf worden opgenomen. De archeologische verwachtingswaarde en vindplaatsen moeten in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht.

### **FAMKE**

In gebieden met een archeologische (verwachtings)waarde mogen diepere bodemversturende werkzaamheden in principe pas worden uitgevoerd als hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. Op de FAMKE-kaart is het onderhavige perceel aangewezen als 'Waarderend onderzoek'. In deze gebieden zijn archeologische vindplaatsen aanwezig waaronder terpen of terpzolen, die archeologische vondsten en sporen bevatten. Ook afgegraven terpen, waarvan de terpzool slechts nog rest, kunnen nog waardevolle diepere sporen bevatten, zoals waterputten en sloten. De precieze waarde en omvang van deze terpen en terpzolen is echter nog niet bekend. Voor deze gebieden geldt, dat bij ingrepen c.q. verstoringen met een omvang groter dan 50 m<sup>2</sup> eerst archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Ook in het geldende bestemmingsplan is in de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" opgenomen dat er geen bouwwerken mogen worden gebouwd tenzij het om vervangende bouwwerken gaat waarbij de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid. De daadwerkelijke verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek is vooral afhankelijk van de daadwerkelijke omvang van de bodemverstoring. Die wordt bepaald door de te gebruiken funderingsconstructie, enz. Ondanks het feit dat de kapschuur een oppervlakte heeft van circa 243 m<sup>2</sup>, blijkt uit de bouwtekening dat de fundering in totaal minder dan 50 m<sup>2</sup> zal verstoren. Dit betekent dat er geen bezwaar is ten aanzien van de archeologische waarden en dat er geen voorwaarden voor het uitvoeren van onderzoek aan de vergunningverlening hoeft te worden gehangen.



Ten aanzien van de sloopwerkzaamheden wordt opgemerkt dat Eagum geen beschermd dorpsgezicht heeft. Derhalve worden er aan de sloopaanvraag geen vergunningsvoorwaarden met betrekking tot de archeologische waarden gesteld.

### **Cultuurhistorie en karakteristieke panden**

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Op het perceel waar het bouwplan wordt gerealiseerd zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

### **Bodem**

Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie. Voor zover bekend is op de locatie nooit milieukundig bodemonderzoek verricht. De locatie is gelegen in een gebied met een bodemkwaliteit die gemiddeld voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'landbouw/natuur', op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart. Op de locatie is geen informatie beschikbaar over ernstige verontreiniging. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

### **Waterparagraaf**

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In de zogenaamde waterparagraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Op 8 januari 2015 is voor het plan een watertoets doorlopen. Op 8 januari 2015 is een wateradvies van het Wetterskip ontvangen. Wetterskip heeft een standaard wateradvies uitgebracht.

### ***Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen***

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet het hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

### ***Regenwater niet op het riool lozen***

Geadviseerd wordt om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dicht bij het perceel ligt.

### ***Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding***

Regenwater dat op het plangebied valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlopende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

### ***Vloeren minimaal een meter boven het grondwater***

Geadviseerd wordt om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen.

In overleg met de aanvrager worden de mogelijkheden besproken.

### ***Ecologie***

Met de afwijking dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

### ***Gebiedsbescherming***

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is beschermd. Ook liggen in de omgeving van het plangebied geen beschermde gebieden. Het plangebied maakt geen deel uit van gebieden die van belang zijn voor de Ecologische hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde.

### ***Soortenbescherming***

De bescherming van soorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wet bepaald dat bij ruimtelijke projecten rekening moet worden gehouden met beschermde plant- en diersoorten. Hoewel het bouwplan een nieuwe ruimtelijke ingreep inhoudt, is er geen sprake van inbreuk op de habitat van kwetsbare dieren of planten, omdat het terrein waarop de voorgenomen ontwikkeling in de huidige situatie volledig is verhard en de te slopen mestsilo, berging, tanklokaal, garage en een tractorgarage intensief worden gebruikt. Het is daarmee uitgesloten dat er ter plaatse en in en rondom de bestaande bouwwerken en van de voorgenomen ontwikkeling een beschermde plant- en/of diersoort voorkomt. Hiermee zal de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen hebben op de flora en fauna.

***Kabels en leidingen***

Planologisch relevante leidingen zijn hoofdgastransportleidingen, hoofdwaterleidingen, rioolpersleidingen en optisch vrije paden. In de nabijheid van het perceel is hiervan geen sprake.

**UITVOERBAARHEID*****Maatschappelijke uitvoerbaarheid***

De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wabo voorgeschreven procedure. Dit betekent dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage ligt voor zienswijzen. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Aan de hand van de ingekomen zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

***Economische uitvoerbaarheid***

De kosten worden gedekt uit de leges. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer. Voorts wordt het project volledig gefinancierd door de initiatiefnemer en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze niet over voldoende financiële middelen beschikt om dit project te realiseren.

**CONCLUSIE**

Het te realiseren project past goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving en past in het ruimtelijk beleid van de gemeente Leeuwarden. Nu er ook voor het overige geen redenen zijn waarom niet kan worden meegewerkt is de afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar. Om deze redenen kan worden meegewerkt aan dit verzoek door af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

-----