

# Ruimtelijke onderbouwing voor de verbouw van een voormalige boerderij tot twee woningen op het adres Arsumerdyk 4 te Jorwert

---

## INLEIDING

Op 24 mei 2018 hebben wij een plan ontvangen voor de verbouw van een voormalige boerderij tot twee woningen. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Bûtengebied' aangezien het hoofdgebouw gebruikt wordt voor meer dan één woning. Het gebruik van het hoofdgebouw voor meer dan één woning is in strijd met het bestemmingsplan, tenzij het perceel is voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen", in welk geval een hoofdgebouw gebruikt wordt voor ten hoogste twee woningen. Het perceel is niet voorzien van deze aanduiding.

## BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het plan voorziet in de verbouw van een voormalige boerderij tot twee woningen op het adres Arsumerdyk 4 te Jorwert. Het betreft een bouwplan voor de verbouw van het achterste deel van de schuur tot woning. De bestaande woning wordt in de toekomst nog verbouwd.

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° 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.

Voor dit plan is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. De raad heeft een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het plan past (niet) binnen deze vastgestelde projectenlijst, omdat het plan buiten de bebouwde kom is gelegen.

## TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

### *Beleid*

- *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. Het plan past binnen de Verordening Romte Fryslân, mits dit op grond van artikel 3.1.1 wordt verdisconteerd in het woonprogramma van de gemeente Leeuwarden.

- *Gemeentelijk beleid*

Deze herbestemming past binnen het gemeentelijk woonbeleid waarin ruimte wordt geboden om een bij de schaal en aard passende uitbreiding van de woningvoorraad in en rondom de dorpen te faciliteren. Ook is er ruimte in het huidige woonprogramma opgenomen om wenselijke herontwikkellocaties als deze in het buitengebied te verwezenlijken. Deze toevoeging wordt verdisconteerd in het woonprogramma.

### *Stedenbouw/Welstand*

Het plan is stedenbouwkundig akkoord. De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld op 29 september 2018. De welstandscommissie heeft geadviseerd de lichtstrook en het

'uilenbord' minimaal de breedte van de lichtstrook naar rechts ter verplaatsen, omdat deze de massacontour te sterk aan zouden tasten. De welstandscommissie heeft aangegeven dat de gemeente zelf zorg kon dragen voor de vervolgoetsing. In het aangepaste plan van 10 oktober 2018 worden de opmerking ondervangen. Hiermee wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand.

### ***Parkeren/verkeer***

Het parkeren wordt opgelost op het eigen erf. Voor beide woningen is ruimte voor twee parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

## **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 1 t/m 6. Er zijn geen bezwaren tegen dit plan. Het gaat om een voormalige boerderij en er zitten geen bedrijven in de buurt.

### ***Geluid***

- ***Rail- en wegverkeerslawaaï***

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder met betrekking tot verkeerslawaaï wordt niet overschreden. Geluid is dan ook geen beperkende factor.

### ***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.

Het toevoegen van een woning draagt in 'niet betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Luchtkwaliteit is derhalve geen beperkende factor.

### ***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. Deze locatie ligt binnen geen enkele veiligheidscontour. Externe veiligheid is dan ook geen beperkende factor.

### ***Archeologie***

Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het sinds 2017 in de wet vastgelegde 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 (verwachtings)waarde en vindplaatsen moeten in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht.

Het plangebied heeft op de bestemmingsplankaart de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2'. Voor bouwwerken, waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Graaf- en of aanlegwerkzaamheden in verband met de nieuwbouw en herinrichting zullen een oppervlak hebben van minder dan 500 m<sup>2</sup>. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

### ***Cultuurhistorie en karakteristieke panden***

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) 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.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De uitstraling van het pand veranderd wel door de ingreep in het dakvlak, maar de hoofdvorm blijft nog intact. Het pand is niet monumentaal of karakteristiek. Cultuurhistorie vormt dan ook geen beperkende factor voor de voorgenomen ontwikkeling.

### ***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.

De bodemkwaliteit van Arsumerdyk 4 te Jorwert is in principe geschikt voor het voorgenomen gebruik. Voor zover bekend is op de locatie nooit bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van de te realiseren woning is, voor zover bekend, geen sprake (geweest) van potentieel bodembedreigende activiteiten. Dit is door de initiatiefnemer ook aangegeven middels een door hem ingevuld formulier "Verkort historisch onderzoek". De locatie ligt in een deel van Leeuwarden waar de bodemkwaliteit gemiddeld voldoet aan de kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'. Er wordt dan ook niet verwacht dat de bodemkwaliteit tot risico's leidt.

### ***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 27 februari 2019 is voor het plan een watertoets doorlopen. Op 27 februari 2019 is een wateradvies van het Wetterskip ontvangen. Hieruit is gebleken dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Er hoeft geen verdere procedure te worden gevolgd.

### ***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.

J.M. ecologie uit Jubbega heeft het terrein ecologisch onderzocht. Uit het onderzoeksrapport d.d. 13 maart 2019 kan worden geconcludeerd dat door het treffen van de daarin genoemde maatregelen er geen conflicten te verwachten zijn met de Wet natuurbescherming. De QuickScan is als bijlage bij de omgevingsvergunning opgenomen.

### ***Ladder voor duurzame verstedelijking***

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de “ladder voor duurzame verstedelijking”.

In dit geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In beginsel is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. In dit geval betreft het initiatief een functiewijziging van een bestaand pand, waarmee een extra woning wordt gerealiseerd.

De conclusie is dan ook dat voor dit initiatief de ladder niet doorlopen hoeft te worden.

## **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 gehouden. 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.