

Ruimtelijke onderbouwing voor Midsbuorren 42 te Warten

INLEIDING

Op 4 februari 2016 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de voormalig agrarische boerderij “De Laape” en het toestaan van een “mix” aan functies op het adres Midsbuorren 42 te Warten. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2008 Boarnsterhim” aangezien de gewenste functies niet voldoen aan de gebruiks- en bouwregels van de geldende bestemming “Agrarisch gebied”.



Locatie perceel (bron: GIS)

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

De wens is om de voormalige boerderij aan de Midsbuorren 42 te behouden voor het dorp Warten. Deze voormalige boerderij wordt gezien als het zusje van de boerderij aan de overkant van het water. In dit kader worden aan de buitenkant van de boerderij de bouwactiviteiten beperkt. Zo wordt alleen aan de noordkant van het dak van de schuur een bescheiden lichtstraat gemaakt en enkele ramen aan weerszijden van de nok ten behoeve van een vergaderruimte.



Aan de binnenkant wordt de boerderij ingrijpender aangepast zodat deze gemakkelijk ingezet kan worden voor verschillende activiteiten. Deze activiteiten zullen altijd gelinkt zijn aan educatie. Initiatiefnemer heeft een offshore opleidingsinstituut opgericht in de Oude Bibliotheek te Delft. De wens is om ook deze boerderij in Friesland in te zetten voor trainingen en het organiseren van seminars, bestaande uit kleine groepen van ongeveer 15 personen. Deze trainingen en daarbij behorende workshops zullen de hoofdactiviteit in de boerderij worden. In verband met het aanbieden van meerdaagse trainingen wordt eveneens voorzien in een overnachtingsmogelijkheid voor maximaal 15 personen.

Om de gasten de gehele dag goed van dienst te kunnen zijn, wordt voorzien in meerdere ruimten en een buitenterras waar de gasten een drankje en een hapje kunnen nuttigen. De overnachtingsmogelijkheden die worden geboden evenals de (kleinschalige) horecafunctie zijn ondergeschikt aan de educatie- en trainingsfunctie. Ook worden er aanlegmogelijkheden gecreëerd door een deel van de oever af te graven.

Naast deze hoofdfunctie wil de initiatiefnemer met De Laape ook graag een verbindende functie vervullen voor Warten. In dit kader wordt de boerderij ingezet om samen met de al aanwezige bedrijven in het dorp een totaal pakket aan te kunnen bieden voor een bedrijfsuitje. De Laape zou hierbij dienst kunnen doen als trainingsruimte, er kan een activiteit worden gedaan bij de activiteitenboerderij De Wartenster en er kan gegeten worden bij een van de restaurants in het dorp. Vervoer kan over water, er kan geparkeerd worden op het terrein van De Laape of buiten het dorp.

Ook de voormalige agrarische verbinding wensen initiatiefnemers te behouden, door het verbouwen van groente en fruit. Om dit mogelijk te maken worden de huidige kippenschuren vervangen door kassen. In deze kassen zal ook de mogelijkheid worden gecreëerd voor het aanbieden van trainings- en/of vergaderruimte. Incidenteel kan middels een aanvraag evenementenvergunning een landmarkt met lokale en regionale ondernemers georganiseerd worden.

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

BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Het perceel ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied 2008 Boarnsterhim” en heeft hierin de bestemming ‘Agrarisch gebied’ met een bouwgrens/bebouwingsrichting (artikel 3). De voorgenoemde activiteiten passen niet binnen de gebruiks- en bouwvoorschriften van de bestemming ‘Agrarisch gebied’, waardoor het plan in strijd is met het bestemmingsplan.

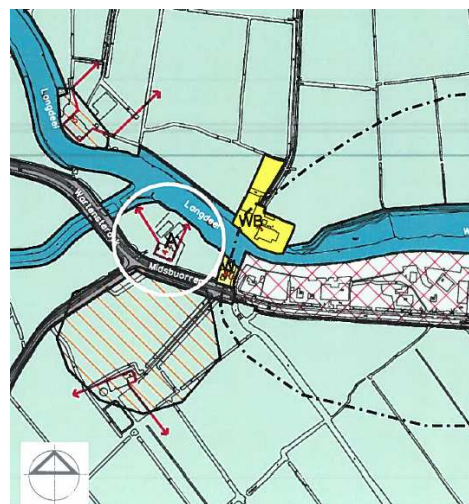
De strijdigheid doen zich op het volgende punten voor:

Strijdig gebruik (artikel 3 lid 1 en 5a)

De op de plankaart voor ‘Agrarisch gebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor: agrarische cultuurgrond, agrarische bedrijven en landbouwontsluitingswegen, met daaraan ondergeschikt: voet-, fiets en ruiterspaden, water en dagrecreatieve voorzieningen zoals parkeer- en picknickvoorzieningen, visplaatsen, aanlegplaatsen en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen.

Conform de gebruiksvoorschriften is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met vorenstaande bestemmingsomschrijving.

Het bestemmingsplan voorziet niet in een passende afwijkingsbevoegdheid om het beoogde gebruik en het bouwen van de kassen mogelijk te maken.



Een ‘buitenplanse grote afwijking’ is daarnaast noodzakelijk omdat conform artikel 4 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, niet hoger mag zijn dan 5 meter. De kassen hebben een hoogte van 5,2 meter.

Voor het strijdig gebruik is artikel 4 lid 9 van het Bor eveneens niet toereikend. De locatie van de boerderij ligt buiten de grenzen van de bebouwde kom / bestaand stedelijk gebied en het beoogde gebruik past niet binnen de uitzonderingen.

Voor dit plan is een ‘verklaring van geen bedenkingen’ van de gemeenteraad vereist. Op 14 december 2015 heeft de raad een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het plan past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst aangezien de locatie buiten de bebouwde kom ligt.

In het kader van deze procedure worden de ontwerp-vergunning met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Verordening Romte 2014

De provincie streeft naar behoud en versterking van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland, onder meer door zogenoemde kwaliteitsarrangementen, waarbij nieuwe passende vormen van wonen, werken, recreëren, verzorging, cultuur, educatie en/of de wijziging van bestaande functies gelijktijdig worden gecombineerd met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Het toestaan van een functiewijziging dan wel herbestemming van een boerderij dient meerdere doelen. Cultuurhistorisch erfgoed en landschappelijk beeldbepalende elementen kunnen hiermee worden behouden. Daarbij kan ruimte worden geboden aan nieuwe vormen van economische bedrijvigheid op het platteland. Dit komt de leefbaarheid ten goede, temeer de agrarische sector door veranderingen in de landbouw onder druk staat. De provinciale beleidsinzet in het landelijk gebied is bij vrijkomende (agrarische) gebouwen dan ook een passend hergebruik om beeldbepalende bebouwing in stand te houden, het verwijderen van beeldverstorende bebouwing, het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en omgeving en het behoud van de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland.

De beoordeling van verschillende hergebruikvormen van agrarische bebouwing wordt beleidsmatig door de provincie primair als een gemeentelijke taak beschouwd. Wel hanteert de provincie enkele criteria voor functies en bebouwing. Dit is nader vastgelegd in de Verordening Romte Fryslân 2014.

Hierin is in artikel 1.2.1, onder 2, aangegeven dat bij hergebruik van vrijkomende (niet-) agrarische bebouwing de volgende functies kunnen worden toegestaan:

- a. wonen en zorg;
- b. dagrecreatie, verblijfsrecreatie (met in achtname van artikel 5.5.1 betreffende kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie), functies op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, cultuur, kunst, educatie, restaurants, logies of daarmee vergelijkbare horecavormen;
- c. detailhandel, voor zover deze verband houdt met de hoofdfunctie van het perceel en daaraan bedrijfsmatig en wat betreft omvang ondergeschikt is;
- d. dienstverlening en niet-industriële bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1, 2 en 3 of naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbare bedrijven, mits ruimtelijk en functioneel passend in de karakteristiek van de omgeving.

De beoogde gebruikswijziging past binnen de toegestane functies zoals opgenomen in de Verordening Romte Fryslân 2014.

Vaarwegenverordening

De huidige kippenschuren vallen voor een klein deel binnen de beheergrens van 10 meter (Vaarwegenverordening Fryslân 2014). De nieuwe kassen komen daarmee ook binnen de beheergrens te liggen. Daarnaast wordt een deel van de oever afgegraven en worden er aanlegmogelijkheden gerealiseerd. In dit kader is voor het realiseren van de nieuwe kassen en het afgraven van een deel van de oever een ontheffing op grond van de Vaarwegenverordening aangevraagd. Bij brief d.d. 3 juni 2016 is door de provincie Fryslân een ontheffing van de Vaarwegenverordening Fryslân 2014 verleend.

Stedenbouw

Het kenmerkende agrarische bebouwingbeeld van een stelpboerderij met 2 kippenschuren is als uitgangspunt gehanteerd voor de hoofdvorm van de nieuwe kassen. Ondanks de transformatie blijft

de voormalig agrarische functie herkenbaar, hierdoor voegt de nieuwe functie zich op natuurlijke wijze in het gebied.

Economische zaken

Met het herbestemmen van een agrarische functie (boerderij) naar een educatie- en trainingsfunctie ontstaat er nieuwe bedrijvigheid in het buitengebied. Dit komt de vitaliteit van de omgeving en de leefbaarheid ten goede. Daar waar mogelijk dient de ruimtelijke economische structuur in Friesland te worden verstrekt met activiteiten die passend zijn. De overnachtingsmogelijkheden die worden geboden zijn ondergeschikt aan de educatie- en trainingsfunctie.

Wonen

Ter plaatse is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf. Planologisch voorziet de bestemming in de mogelijkheid voor een bedrijfswoning. Het verdwijnen van de woonfunctie is vanuit volkshuisvesting geen probleem.

Welstand

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan op 12 april 2016 beoordeeld. Het bouwplan voldoet volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren/verkeer

Het plan gaat uit van circa 90 parkeerplaatsen. Gelet op de beoogde functies zal dit aantal ruimschoots voldoen.

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 bedrijventijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieucategorie op van categorie 1 t/m 6. Het plan valt onder conferentieoorden en congrescentra, wat een milieucategorie 1 heeft met een richtafstand van 10 meter op grond van de VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering. De woning aan de Midsbuorren 40 zit op ongeveer 25 meter tot de grens van het plangebied, aan de richtafstand wordt daarmee voldaan. De beoogde functiewijziging is daarom geen probleem.

Geluid (Rail- en wegverkeerslawaai)

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)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Ter plaatse is sprake van een voormalige agrarische boerderij. Door de nieuwe functie komt de toegestane woonfunctie te vervallen. De nieuwe functie wordt niet gezien als een reguliere onderwijsfunctie, inhoudende dat er geen sprake is van een geluidsgevoelige functie en derhalve verkeerslawaai niet van toepassing is.

Ten overvloede; de gevelbelasting bedraagt 51 dB (incl. aftrek Art 110g Wgh), exclusief aftrek 53 dB. Daarmee voldoet de binnenwaarde, uitgaande van een minimale geluidwering van de buitengevel van 20 dB. Ter plaatse is daarom geen sprake van een 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 betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

De ontwikkeling is dermate kleinschalig dat dit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan verhoogde concentraties. Derhalve hoeft de beoogde functie niet afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De luchtkwaliteit levert daarom geen beperkingen 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. 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. In het bestemmingsplan is geen dubbelbestemming voor archeologie opgenomen.

FAMKE

In gebieden met een archeologische (verwachtings-)waarde mogen diepere graafwerkzaamheden in principe pas worden uitgevoerd als hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE-kaart) is het onderhavige perceel voor een klein deel aangewezen als 'Karterend onderzoek 2'.



In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Bij ingrepen van meer dan 2500 m² dient een karterend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

In het bestemmingsplan Buitengebied is voor de locatie geen dubbelbestemming archeologie opgenomen, maar in de toelichtende paragraaf archeologie wordt bovenstaand FAMKE-advies wel expliciet aangegeven.

Ook in de Erfgoedverordening Leeuwarden, artikel 25, is de bescherming van een terrein met het advies 'karterend onderzoek' vastgelegd.

Dit betekent dat bij ingrepen c.q. verstoringen dieper dan 30 cm beneden maaiveld en met een omvang groter dan 2500 m² eerst archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

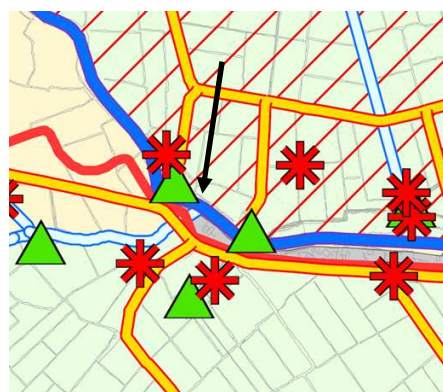
Uit de bij de aanvraag ingediende tekeningen blijkt dat de verbouw van de boerderij, de nieuwe te bouwen kassen en de afgraving van de oever de bodem mogelijk dieper dan 30 cm zullen verstoren maar niet over een oppervlak van meer dan 2500 m².

Voorafgaand aan eventuele geplande graafwerkzaamheden is geen inventariserend archeologisch onderzoek vereist. 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.

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.

De boerderij heeft geen monumentale status, ligt niet in een beschermd dorpsgezicht en voorziet niet in de aanduiding 'gaaf gebied'. Op de landschapskaart die bij het bestemmingsplan hoort zijn wel enkele elementen die het plan raken en die hierna benoemd worden.



De locatie ligt aan een (historische) weg. Hier heeft het plan verder geen invloed op, omdat de weg buiten het perceel ligt. Aan de achterzijde ligt een 'natuurlijke waterloop' het Langdeel. Dit cultuurhistorisch waardevolle element wordt door dit plan beïnvloed. Er wordt namelijk een kleine insteekhaven gerealiseerd en een nieuw te graven sloot aan de oostzijde van het perceel mondt uit in het Langdeel.

De omvang van het haventje en de slootmonding zijn echter gering. Wel wordt de oeverloop van het Langdeel enigszins aangetast, mede door de vaarbewegingen van en naar de insteekhaven. De hoofdstroom van het Langdeel wordt door deze ingrepen niet verkleind en het oorspronkelijke verloop van het water blijft nog duidelijk herkenbaar.

Onder de voorwaarde dat het insteekhaventje kleinschalig wordt en blijft, evenals de sloot, en dat beide zorgvuldig landschappelijk worden ingepast, met nieuwe boezemvegetatie (riet) conform het bij het plan aangeleverde landschappelijke concept, is er vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen bezwaar tegen het plan van De Laape.

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.

Op de locatie zijn o.a. rundvee en schapen gehouden. De agrarische activiteiten zijn gestaakt en de gebouwen worden niet meer gebruikt. Op de locatie was sprake van een bovengrondse olietank. De tank stond in de open lucht en was niet voorzien van een lekbak. Mogelijk is de tank naderhand verplaatst. In dit kader is door MUG ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5725, d.d. 4 februari 2016, projectnummer 51215515.

Geconcludeerd is dat de verdachte activiteit (bovengrondse dieseltank) niet heeft geleid tot een bodemverontreiniging met minerale olie en/of BTEX. De vooraf gestelde hypothese (verdacht) is daarmee verworpen. In het kader van het bodemonderzoek wordt wel geadviseerd om ten aanzien van de aangetroffen asbest contact op te nemen met het bevoegd gezag. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd. Op 13 juni 2016 is een verkennend bodem- en asbestonderzoek ontvangen. Hieruit blijkt dat wordt aanbevolen om, teneinde de omvang van de verontreiniging vast te stellen, ter plaatse van de twee te slopen kippenschuren inpandig een (nader) asbestonderzoek uit te voeren.

Op 16 augustus 2016 hebben wij een aanvullend bodemonderzoek ontvangen. Uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest en dat de met asbest verontreinigde bovengrond tussen de twee kippenschuren zo spoedig mogelijk verwijderd dient te worden.

Naar aanleiding van het aanvullend bodemonderzoek is op 6 september 2016 een BUS-melding ingediend. Deze melding is op 10 oktober 2016 goedgekeurd. Na de sanering levert het plan qua bodem geen belemmeringen op.

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 23 november 2015 is voor het plan al een watertoets doorlopen. In het plangebied ligt onder andere een regionale kering. De voorgenomen plannen kunnen daarop van invloed zijn.



In dit kader is de normale watertoets procedure van toepassing. Dit betekent dat de werkzaamheden niet eerder kunnen worden gerealiseerd, nadat een watervergunning is verkregen. Voor alle activiteiten in en nabij het watersysteem, waaronder het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater of het aanbrengen van een wijziging in het watersysteem, dient namelijk een vergunning te worden aangevraagd of een melding te worden gedaan bij Wetterskip Fryslân. Op 22 april 2016 is door initiatiefnemer een aanvraag voor een watervergunning ingediend. De watervergunning is inmiddels verleend.

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. De boerderij krijgt een nieuwe functie. Hiervoor worden de schuren gesloopt. Van de boerderij wordt het dak geheel gerenoveerd en de binnenzijde opnieuw ingericht. Het perceel wordt opnieuw ingericht. In dit kader is door Bureau FaunaX een ecologische quickscan uitgevoerd, d.d. 21 januari 2016.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de nabijheid van Natura 2000-gebied “Alde Feanen”. Binnen de invloedssfeer van de geplande werkzaamheden komen echter geen (belangrijke onderdelen van het leefgebied van) doelsoorten of habitattypen waarvoor het Natura 2000-gebied is aangewezen voor, noch worden deze door de geplande werkzaamheden beïnvloedt. Negatieve effecten op deze habitattypen of doelsoorten, kunnen om die reden op voorhand worden uitgesloten. Een toetsing aan de Natuurbeschermingswet is daarom naar het inzicht van Bureau FaunaX niet nodig. Het plangebied is niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gelegen. Toetsing aan de EHS is daarom 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. Aan de hand van een veldonderzoek is een goed beeld verkregen van de aanwezige flora en fauna. De aanwezigheid van geschikt habitat voor zeldzame en beschermde planten kan door de voedselrijke eigenschappen en de dichte begroeiing van het perceel met zeer algemene soorten worden uitgesloten. Het onderzoek wijst uit dat er een aantal soorten is waargenomen waarvoor nader onderzoek in de broedtijd meer uitkomst biedt. Het gaat hier met name om de huismus, de gierzwaluw en vleermuizen (volgens vleermuisprotocol). Met betrekking tot vissen geldt de algemene zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming. De Bittervoorn en de Kleine Modderkruiper hebben niet meer een bijzondere bescherming in de Wet natuurbescherming. Binnen het plangebied zijn geen geschikte habitats voor de vissoorten die wel een bijzondere bescherming hebben op grond van de Wet natuurbescherming. Het ecologisch onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Op 15 juni is een vervolgonderzoek ecologie ingediend, het gaat hier om een tussenrapportage. Uit deze rapportage blijkt dat het uitgesloten is dat er jaarrond beschermde nesten van de huismus en gierzwaluw zijn. Wel zijn 5 tot 6 paar spreeuwen aangetroffen, nesten van de spreeuw zijn niet jaarrond beschermd. De werkzaamheden zullen conform de quickscan buiten het broedseizoen uitgevoerd worden, waardoor er vanwege de spreeuw geen conflict ontstaat met de Flora- en Faunawet.

Voor vleermuizen is er nog vervolgonderzoek uitgevoerd. Op 12 december 2016 is het aanvullende rapport ontvangen. Tijdens het onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen of jaarrond beschermde nesten van vogels zijn aangetroffen. De werkzaamheden kunnen binnen de geldende kaders van de huidige natuurwetgeving (Flora- en faunawet) zonder bezwaren doorgang vinden.

Kabels en leidingen

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

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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.
