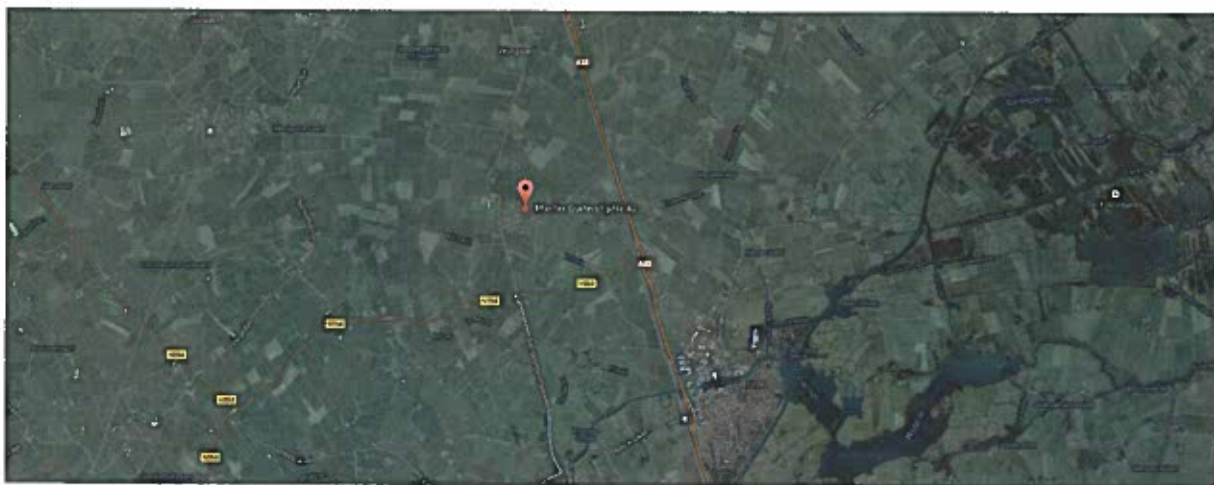


Ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwbouwwoning aan de Master Gorterstrjitte 42 te Reduzum

INLEIDING

Op 25 november 2014 hebben wij een plan ontvangen voor de bouw van een nieuwe woning aan de Master Gorterstrjitte 42 te Reduzum. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan "Lytse dorpen" aangezien de aangebouwde garage voor een klein deel buiten het bouwvlak is gelegen. Dit deel bevindt zich binnen de bestemming "Groen". Het beoogde woongebruik voldoet niet aan de bestemmingsomschrijving "Groen". Ook zijn binnen deze bestemming geen bouwwerken toegestaan anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.



Locatie perceel (bron: google maps)



Locatie bouwplan op perceel niveau (bron: google maps)

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het bouwplan betreft in eerste instantie het slopen van een twee onder één kap woningen met bijbehorende, al dan niet vrijstaande, bijgebouwen. De bestaande bouwwerken zullen vervolgens worden vervangen door een nieuwe vrijstaande woning met aangebouwde garage en overkapping. Het hoofdgebouw (woonhuis) wordt in dezelfde voorgevelrooilijn gebouwd. De zuidwestgevel verschuift, gemeten vanaf de zijerfgrens, van 3 meter naar 5 meter.

Hierdoor ontstaat meer ruimte tussen de naastgelegen woning en de nieuw te bouwen woning. De diepte van de woning bedraagt circa 10 meter. De goot- en nokhoogte bedraagt 8,9 meter respectievelijk 5,6 en 4,5 en 2,5 meter. De garage meet 32 m² (4 x 8 meter) en de overkapping 12 m² (3 x 4 meter). De volledige woning wordt in een rode steen uitgevoerd en de garage in hout. Het dak wordt uitgevoerd met een zwarte dakpan.

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 afwijkmogelijkheid kent en geen medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2^a 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 "Lytse Doarpen" en heeft hierin de bestemming 'Wonen' (artikel 29) en voor een klein deel 'Groen' (artikel 11). De aangebouwde garage is voor een klein deel gelegen buiten het bouwvlak. Dit deel bevindt zich binnen de bestemming 'Groen'. Het beoogde woongebruik voldoet niet aan artikel 11.1 van de bestemmingsomschrijving 'Groen' omdat deze gronden bestemd zijn voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Ook zijn binnen deze bestemming geen bouwwerken toegestaan anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming (artikel 11.2).

Gelet op de strijdigheden met het bestemmingsplan kan aan voorliggend bouwplan alleen 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^a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voor het bouwplan is derhalve een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. Op 20 oktober 2010 heeft u een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Deze lijst geldt echter niet voor de gronden van de voormalige gemeente Boarnsterhim. 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

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. Steeds meer wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit. Hiermee wordt bedoeld dat ruimtelijke plannen expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde aan de omgeving moeten toevoegen. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. In dit kader wordt niet enkel naar de ruimtelijke ontwikkeling gekeken, maar wordt de ruimtelijke ontwikkeling in de bredere context van zijn z'n omgeving en in de tijd geplaatst.

Gemeentelijk beleid

Voor dit gebied in Reduzum had woningbouwcorporatie Elkie in eerste instantie plannen voor herstructurering. In 2013 heeft Elkie besloten dat herstructurering niet langer haalbaar is. Voor de hele wijk is vervolgens gekeken wat de mogelijkheden zijn en is per straat/blok gezocht naar een maatwerkoplossing. In een aantal gevallen is gekozen voor doorexploiteren van de woningen. Tevens is een blok van 4 woningen gesloopt en vervangen voor een 2 onder 1 kapblok. In het geval van nummer 42 en 44 zijn de woningen te slecht bevonden om door te kunnen exploiteren. Het slopen van deze woningen is daarom als de beste oplossing bevonden. Daarnaast heeft Elkie niet de wens om op deze locatie nieuwbouw te ontwikkelen. De grond wordt na de sloop doorverkocht aan particulieren. Nu doet zich een bouwinitiatief voor om op de onderhavige locatie een vrijstaande woning te realiseren.

Door dit initiatief worden twee, bouwtechnisch afgeschreven sociale grondgebonden huurwoningen onttrokken aan de voorraad. Hiervoor in de plaats komt één vrijstaande particuliere woning terug wat voor deze locatie een passende ontwikkeling is.

Stedenbouw

In de onderhavige situatie worden twee woningen gesloopt en wordt één vrijstaande woning nagenoeg volledig op dezelfde locatie teruggebouwd. Bij het inpassen van de nieuwe woning in de huidige situatie zijn de volgende stedenbouwkundige criteria van belang:

- de nieuwe woning voegt zich in het bestaande bouwkundige ritme van vrijstaande kavels aan de Master Gorterstrjitte en maakt zich hier niet te zeer van los en
- de nieuwe kavel respecteert de groenstrook als ruimtelijke buffer naar de Legedyk. Door de aanwezigheid van deze buffer is expliciet geen sprake van een hoekkavel.

Voorliggende situatie voldoet aan de gestelde criteria. Ten behoeve van de woonkwaliteit en daarmee samenhangende privacy is een afstand van 5 meter aangehouden van gebouw tot het belendende perceel. Deze maat is in proportie met overige afstanden tussen bouwwerken in de straat. De hieruit volgende afstand tot de belendende woning conformeert zich aan het beoogde bouwkundige ritme in de straat. Tegelijk houdt de kavel voldoende ruimte tot de Legedyk en is sprake van substantieel groen. Een ontheffing voor overschrijding van het bouwvlak is vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord.

Monumentenzorg

De bestaande woningen zijn niet aangewezen als monument.

Welstand

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld op 23 december 2014. Het bouwplan voldoet volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren/verkeer

Het bouwplan betreft het slopen van een twee onder één kap woning en de bouw van een nieuwe vrijstaande woning. Daarnaast wordt een deel van de bestaande aangrenzende groenvoorziening verkocht en aan het woonperceel toegevoegd. Het bouwplan voorziet dus in een afname van het aantal verkeersbewegingen en resulteert in een groter perceel waar juist meer ruimte ontstaat voor parkeren.

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. Ter plaatse is sprake van vervangende woningbouw. De bouw van een nieuwe woning vormt daarom geen belemmering inzake de milieuzonering.

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 bouwplan betreft vervangende nieuwbouw van een twee onder één kap woning naar een vrijstaande woning. Nu ter plaatse al woningen aanwezig zijn en feitelijk één woning minder wordt terug gebouwd kan worden gesteld dat het bouwplan niet van invloed is op de luchtkwaliteit.

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. Zoals aangegeven betreft het bouwplan vervangende nieuwbouw. Nu ter plaatse al woningen aanwezig zijn en feitelijk één woning minder wordt terug gebouwd kan worden gesteld dat het bouwplan niet van invloed is op de externe veiligheid.

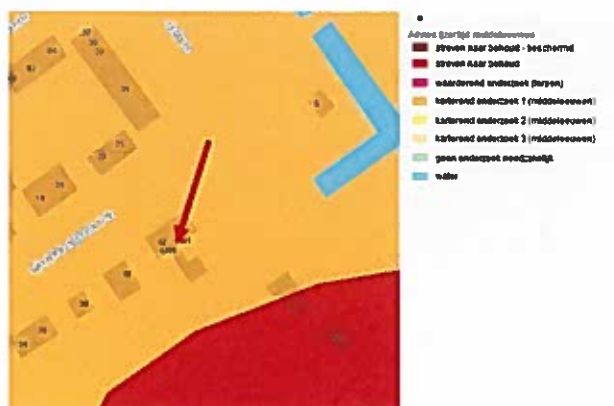
Archeologie

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 onderzoekspllicht.

Reduzum kent twee archeologische monumenten. In de kern betreft het een gedeeltelijk afgegraven dorpsterp. Aan de zuidwestrand van de kern is een onbebouwde, gawe, lage terp. De archeologische verwachtingswaarde is deels hoog (nabij het monument in de kern) en deels laag.

FAMKE

Op de FAMKE is het perceel aangewezen als "karterend onderzoek 1" (middeleeuwen). In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Het te verstoren oppervlak ligt ruim onder de 500 m² grens die hier conform de FAMKE geldt. Daarnaast betreft het een bestaande woningbouwlocatie en voorziet het bestemmingsplan "Lytse Doarpen" op het perceel niet in een dubbelbestemming 'waarde-archeologie'. Wat archeologie betreft voor dit plan geen bezwaar.



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. Het perceel ligt in een herstructureringsgebied, waar al een groot deel van de woningen is afgebroken. Het schrijven van een cultuurhistorische paragraaf is al geruime tijd niet meer vereist. De bestaande woningen dateren uit de jaren 50. De twee onder één kap woningen zijn voorzien van en neigen naar een Delfts Rood-achtig steen, maar niet van een hoge kwaliteit. Het bebouwingsbeeld langs de hele Master Gorterstrjitte is diffuus; twee onder één kap woningen, vrijstaande woningen, school en rijtjes woningen. Geconcludeerd wordt dat het realiseren van een vrijstaande woning de historische structuur niet aantast. Het bouwplan stuit dan ook niet op bezwaren.

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.

Historie

De locatie is bebouwd met een tweetal woningen. Vóór circa 1950 was de locatie in agrarisch gebruik. Bij de gemeente Leeuwarden is geen informatie bekend over (bedrijfs)activiteiten die tot bodemverontreiniging geleid kunnen hebben.

Verkennd bodemonderzoek

In opdracht van Elken heeft MUG Ingenieursbureau een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een drietal deellocaties aan de Joksewei en Master Gorterstrjitte te Reduzum. Het onderzoek dateert van 13 april 2011 en geregistreerd onder projectnummer 5109921.

De aanleiding tot de uitvoering van dit onderzoek is gevormd door de voorgenomen sloop van enkele bestaande woningen/woonblokken, waaronder voorliggende bouwlocatie.

Het doel van het verkennd bodemonderzoek is het vaststellen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater. Het onderzoek is uitgevoerd conform en onder certificaat van de thans geldende BRL SIKB 2000 en de bijbehorende VKB-protocollen 2001 en 2002.

Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocaties niet geheel vrij zijn van verontreiniging. In de grond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan enkele onderzochte parameters gemeten. In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde concentraties aan enkele zware metalen en een matig verhoogde concentratie aan barium gemeten.

Omdat er geen noemenswaardig verhoogde gehalten aan barium in de grond zijn gemeten en er geen aanwijzingen zijn voor een verontreiniging met barium, wordt de gemeten concentratie als een natuurlijke achtergrondconcentratie beschouwd. Zowel de grond als het grondwater vormen geen gevaar voor de volksgezondheid en het milieu. Op milieuhygiënische gronden bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

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 12 januari 2015 is voor het plan een watertoets doorlopen. Op 12 januari 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 uitlogende 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.

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

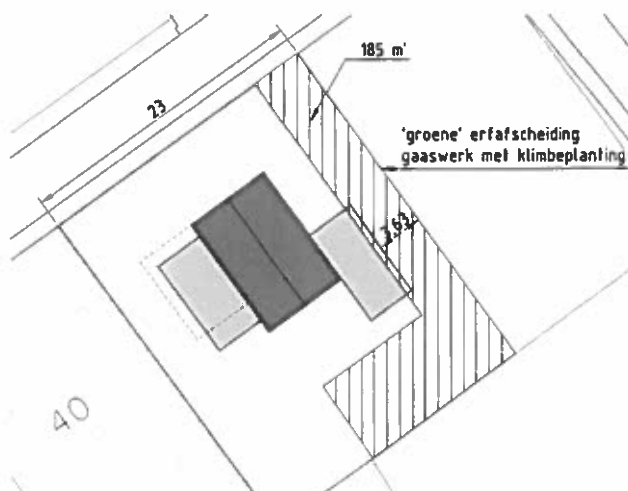
Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is beschermd. Ook liggen in de omgeving van het plangebied geen beschermde gebieden. Het plangebied maakt geen deel uit van gebieden die van belang zijn voor de Ecologische hoofdstructuur. Gebiedsbescherming 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 perceel waarop de voorgenomen ontwikkeling in de huidige situatie al is verhard en is ingericht als erf behorende bij een woning. Het perceel wordt in de huidige situatie intensief gebruikt. Het is daarmee uitgesloten dat er ter plaatse en in en rondom de bestaande woningen 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.

Groen

Zoals in vorenstaande aangegeven wordt een deel van de aangrenzende groenstrook toegevoegd aan het bouwperceel. Het betreft een strook van circa 3,8 meter breed, met een totaal oppervlak van 185 m². Hierdoor ontstaat ruimtelijk een betere en meer logische verkaveling zonder dat dit ten koste gaat van het openbaar groen. De kavelbreedte is vastgesteld op 23 meter.



Tussen de gevel van de garage en de erfafscheiding resteert dan een acceptabele doorgang van circa 3,6 meter. Nu de tuin aan de zijkant grenst aan openbaar gebied en de huidige beplanting verdwijnt wordt deze erfafscheiding beeldbepalend. Uitgangspunt is de nieuwe erfafscheiding op 'groene' wijze wordt opgelost, bijvoorbeeld door gebruik van gaaswerk met een klimbeplanting (hedera). De definitieve invulling zal nog verder moeten worden uitgewerkt en voor goedkeuring worden voorgelegd waarna de formele verkoop in gang kan worden gezet.

Kabels en leidingen

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

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" (SER-ladder).

De "stappen van de ladder" worden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. Kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (met andere woorden zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Het voorliggende plan sluit naadloos aan bij de achtergronden van de SER-ladder. De conclusie is dan ook dat het verzoek voldoet aan de criteria van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wabo voorgeschreven procedure. Dit betekent dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode is een ieder de mogelijkheid gegeven voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Tegen de omgevingsvergunning staat beroep open 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. 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.