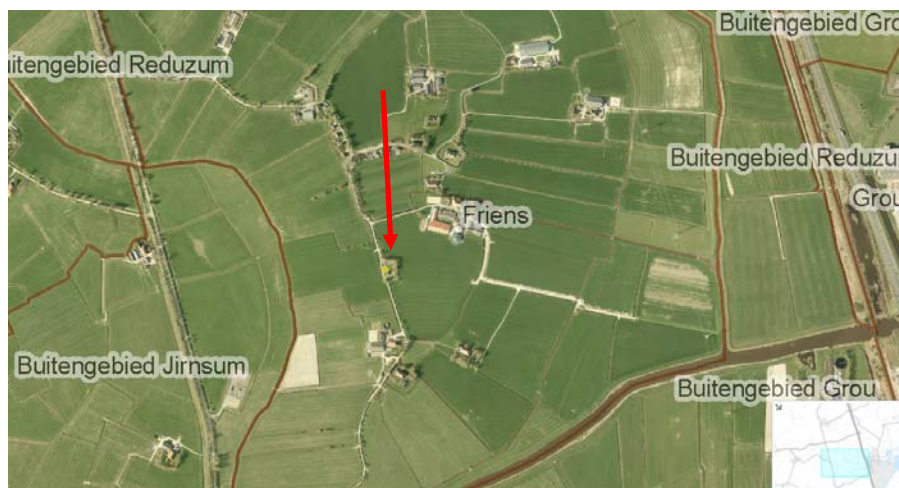


Ruimtelijke onderbouwing voor Beslingadyk 9 te Friens

INLEIDING

Op 4 maart 2015 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de woning aan de Beslingadyk 9 te Friens. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2008 Boarnsterhim" aangezien de te bouwen oppervlakte niet voldoet aan de bouwregels van de geldende bestemming "Wonen".



Locatie perceel (bron: GIS)

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het bouwplan betreft een uitbreiding aan de achterzijde van de huidige woning waarbij ook de bestaande woning in zijn geheel wordt gerenoveerd. Aan de achterzijde van de woning wordt een (transparante) doorgang gerealiseerd naar de nieuwbouw. De nieuwbouw voorziet op de begane grond in een grote woonkeuken, bijkeuken en een hal met de trapopgang naar de bovenverdieping. Op de verdieping is een slaapkamer en werkkamer gesitueerd. Vanuit de nieuwbouw kunnen vervolgens ook de bestaande twee slaapkamers in de huidige woning worden bereikt. De bouwhoogte van de uitbreiding is noodzakelijk om het gewenste woonprogramma te kunnen realiseren.



Locatie bouwplan op perceel niveau (bron: GIS)

De totale oppervlakte van de uitbreiding bedraagt circa 80 m², exclusief dakoverstekken. De huidige woning voorziet eveneens in een oppervlakte van circa 80 m², exclusief dakoverstekken. De bruto vloeroppervlakte van de gehele woning komt daarmee op circa 160 m². De gevelbekleding van de uitbreiding voorziet in vlotdelen potdeksels in een horizontale geleding, in combinatie met veel glaspartijen. Het dak wordt voorzien van pannen (grijs gesmoord). De bestaande woning krijgt een oude holle pan, zoals ook vroeger aanwezig was. De overgang van oud naar nieuw wordt uitgevoerd met een dak van zink en gevels voorzien van glas.

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 (Bor), 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 'Wonen' (artikel 16). De voorgenoemde uitbreiding aan de achterzijde van de woning past niet binnen de bouwvoorschriften van de bestemming 'Wonen', waardoor het plan in strijd is met het bestemmingsplan.

De strijdigheid doen zich op het volgende punten voor:

Overschrijding van de te bebouwen oppervlakte (artikel 16 lid 2 onder a sub 2)

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat de oppervlakte per hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 120 m², dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer is. De toekomstige woning heeft een gezamenlijk oppervlakte van circa 160 m², exclusief dakoverstekken. In het bestemmingsplan is geen toereikende afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de uitbreiding van de woning mogelijk te maken.

Een 'buitenplanse grote afwijking' is uiteindelijk noodzakelijk omdat conform artikel 4 lid 1 van de Bor een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan niet hoger mag zijn dan 5 meter.

TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Beleid

Rijksbeleid

In het rijksbeleid wordt nadrukkelijke aandacht besteed aan een adequate borging van zowel de ontwerpkwaliteit 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

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. Door het toevoegen van passende, streekeigen woon- en werkfuncties wordt gestreefd naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van bestaande bebouwingslinten en -clusters in het landelijke gebied.

Gemeentelijk beleid

De doelstelling van het beleid is: het behouden en versterken van een evenwichtige, concurrerende woningmarkt met een duurzaam en gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus. Deze doelstelling is uitgewerkt aan de hand van de drie thema's 'bestaande stad', 'nieuwbouw' en 'wonen + meer'. De gemeente streeft een kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad na. Dit betekent niet alleen dat woningen bouwtechnisch goed moeten zijn, maar ook energiezuinig en voldoende flexibel om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven.

Stedenbouw

Aan de Beslingadyk staan op twee afzonderlijke percelen, twee bescheiden woningen van vergelijkbare omvang. De woningen vormen een bijzonder samenhang in het straatbeeld. De bescheiden omvang van de woning komt niet tegemoet aan de hedendaagse woonkwaliteit. Om het voorkomen van de woning en de totale samenhang niet al te zeer aan te tasten is voor het uitbreiden van de woonruimte op het perceel gekozen voor het toevoegen van een nieuw volume. Het nieuwe volume is in omvang gelijkwaardig aan de bestaande woning maar stelt zich door het toepassen van een sobere expressie ondergeschikt op aan de woning als hoofdgebouw. Daarnaast staat de nieuwbouw achter de woning. Het toepassen van een architectonisch tussenlid zorgt voor een programmatische verbinding tussen de twee gebouwen. Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten waarin het respecteren van de bestaande woning een belangrijk onderdeel is.

Alhoewel planologisch een maximale oppervlakte van 150 m² wordt gehanteerd is in casu een afwijking gerechtvaardigd. Bij het vasthouden aan de 150 m² gaat het vooral om enkelvoudige volumes. Dit maximum moet voorkomen dat geen plompe, platte gebouwen ontstaan op voormalige boerderijkavels, maar gebouwen met enige geleding. Bij de Beslingadyk is sprake van een samengesteld volume waardoor vanuit de openbare ruimte het totale gebouw als een vriendelijk volume wordt beleefd. Het totale oppervlak is dan weliswaar groter, maar passend bij deze situatie.

Welstand

De welstandscommissie Hüs en Hiem heeft het bouwplan op 23 juni 2015 beoordeeld. Het bouwplan voldoet volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren/verkeer

Het bouwplan voorziet in de uitbreiding van een bestaande woning. Het gebruik van de woning blijft gehandhaafd. Daarnaast is het perceel groot genoeg om het parkeren op eigen terrein op te kunnen lossen. De uitbreiding 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. In casu is sprake van een uitbreiding aan een bestaande woning. In de nabije omgeving zijn geen bedrijven gevestigd.

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. De Beslingadyk heeft een dermate weinig aantal verkeersbewegingen dat aan de voorkeurswaarde wordt voldaan. Overige wegen (inclusief de spoorweg) liggen op een te grote afstand om nadelige invloed te hebben. Geluid is derhalve 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.

De uitbreiding draagt niet in betekenende mate bij (NIBM) aan verhoogde concentraties. Derhalve hoeft deze uitbreiding 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. 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. In het bestemmingsplan is geen dubbelbestemming voor archeologie opgenomen.

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 voor een klein deel aangewezen als 'Karterend onderzoek 2' en voor het grootste deel als 'Karterend onderzoek 1'.



In het eerst genoemde gebied kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 2500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

In het tweede beschreven gebied 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.

De uitbreiding voorziet slechts in een oppervlakte van circa 100 m², inclusief uitgraven fundering. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig. 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. Ondanks het feit dat het vigerende bestemmingsplan ouder is, wordt wel voorzien in een soortgelijke regeling.

Het pand ligt in een gebied met op de bestemmingsplankaart de aanduiding 'gaaf gebied'. In artikel 16 'Wonen' lid 1 sub d is de grond mede 'bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische herkenbaarheid van de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met "gaaf gebied".

In hetzelfde artikel sub e is de grond mede 'bestemd voor het behoud en herstel van natuurlijke en landschappelijke waarden zoals deze op de landschapskaart zijn opgenomen en zoals die in bijlage 1 van deze voorschriften zijn beschreven'. Dit komt terug in artikel 6 lid 4. In lid 4 'Vrijstelling van de bouwvoorschriften' kan vrijstelling worden verleend m.b.t. goothoogte en grotere oppervlakte (tot 150 m²) mits op grond van artikel 4 lid 4 sub 2 'geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het ruimtelijk beeld van een op de landschapskaart aangegeven en in bijlage 1 van de voorschriften beschreven gebied'.

Op de landschapskaart ligt het plan in het gebied 'Terpenlandschap' en wordt de dijk / weg aan de westzijde van het pand als (historische) dijk aangemerkt. Juist ten noorden van het perceel staat nog een (historisch) voetpad aangegeven.

De dijk / weg wordt met dit plan niet aangetast en dat geldt ook voor het (inmiddels al verdwenen) voetpad. Blijft over het 'Terpenlandschap' dat in genoemde bijlage 1 wordt uitgewerkt. In deze bijlage is de alinea 'bebouwingsbeeld' relevant. Hier wordt echter alleen maar inhoudelijk ingegaan op de grootte van boerderijen. In casu is geen sprake van een boerderij. De term 'ruimtelijk beeld' dat in lid 4 sub 2 wordt genoemd ligt ook zeker op het vlak van welstand c.q. stedenbouw. Derhalve is de stedenbouwkundige afweging en de welstandshalve aanvaardbaarheid van belang. Nu deze beoordelingen beide positief zijn, is de cultuurhistorie niet in het geding.

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 locatie van de uitbreiding is grotendeels onbebouwd en is dat vermoedelijk altijd geweest. Bij de gemeente Leeuwarden is geen informatie bekend over (bedrijfs)activiteiten die tot bodemverontreiniging geleid kunnen hebben. Wel is sprake van een gedempte watergang ter plaatse van de geplande uitbreiding.

Voor zover bekend bij de gemeente Leeuwarden 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).

Ten behoeve van het bouwplan moet een vooronderzoek conform de norm NEN5725 worden verricht. Dit houdt in dat een onafhankelijk adviesbureau op basis van o.a. locatie- en archiefonderzoek een inventarisatie maakt van potentieel bodembedreigende activiteiten op en nabij het terrein. Vervolgens moet ten aanzien van alle verdenkingen van bodemverontreiniging een bodemonderzoek conform de norm NEN5740 worden uitgevoerd. Dit betreft in ieder geval de gedempte watergang.

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 5 november 2015 is voor het plan een watertoets doorlopen. Het wateradvies van het Wetterskip is op 5 november 2015 ontvangen. Wetterskip heeft bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen.

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 de woning 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 terrein waarop de voorgenomen ontwikkeling in de huidige situatie deels is verhard en intensief in gebruik is als tuin / erf. 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorgeschreven procedure. In dit kader heeft de aanvraag van donderdag 3 december 2015 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode is een ieder de mogelijkheid gegeven voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen, waarna door de gemeenteraad van gemeente Leeuwarden een Verklaring van geen bedenkingen is afgegeven. 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. 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.
