

Ruimtelijke onderbouwing voor de verbouw van een gedeelte van een
voormalige school tot woning aan het Foarwurk 23 in Siegerswoude

mei 2015



**Behorende bij besluit van burgemeester en wethouders
van de gemeente Opsterland 19-11-2015**

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
2	BELEID.....	5
3	ONDERZOEK.....	6
4	UITVOERBAARHEID.....	9
5	CONCLUSIE	10

Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer R. de Vries, wonende aan de Binnenwei 40 in Siegerswoude, heeft op 7 mei 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de het hergebruik en verbouwen van de voormalige basisschool voor wonen, béd en brochje en gezondheids- en bewegingsstudio op het adres Foarwurk 23 in Siegerswoude. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Ureterp, sectie G, nummer 970.

Omdat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Siegerswoude - Kom" kan alleen medewerking worden verleend door verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en strijdig gebruik met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Om dit te motiveren is het noodzakelijk dat het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Globale ligging plangebied in omgeving



Afbeelding 1: omgeving, de ligging van het object is in rood aangegeven.

De voormalige school ligt binnen de bebouwde kom van Siegerswoude maar is wel omgeven door landelijk gebied met het karakter van een veenontginningslandschap. In de directe omgeving van de

school bevindt zich de voormalige dienstwoning die in het verleden is losgekoppeld van het complex en als reguliere woning is verkocht. Op een afstand van ongeveer 30 m bevinden zich nog drie andere vrijstaande woningen.



Afbeelding 2: luchtfoto situatie plangebied.

1.3 Huidige planologische regeling

Het perceel Foarwurk 23 in Siegerswoude ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Siegerswoude – Kom" (vastgesteld op 11 juni 2007, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 augustus 2007) waarin aan het perceel de bestemming "Maatschappelijk" (artikel 7) is toegekend. Volgens de planregels zijn de betreffende gronden bestemd voor gebouwen ten behoeve van onderwijsdoeleinden, sociaal-culturele en welzijnsdoeleinden, doeleinden van sport en recreatie met de daarbij horende voorzieningen zoals een kantine, sociaal-medische doeleinden en religieuze doeleinden. Het vestigen van een gezondheids- en bewegingsstudio is in overeenstemming met de planregels behorende bij deze bestemming. De verbouw van een gedeelte van de bestaande bebouwing tot woning en tot ruimte voor béd en brochje is in strijd met deze bestemming.

2. Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de hoofdlijnen van het beleid op landelijk-, regionaal-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. De algemene beleidskaders van de verschillende beleidsvelden (van wonen tot verkeer en van water tot ruimte) komen hier stuk voor stuk aan de orde, evenals de doorvertaling naar het plangebied, voor zover deze te maken valt.

Er wordt in dit kader niet nader ingegaan op rijksbeleid. Zeker gezien de steeds verdergaande tendens naar decentralisatie en sturing op hoofdlijnen is er geen sprake van direct relevante punten voor een beperkt plangebied.

2.1 Provinciaal beleid; Streekplan Fryslân 2007, Verordening Romte

Het Streekplan Fryslân 2007 vormt de basis voor het provinciaal ruimtelijk beleid. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is deze planfiguur komen te vervallen. De Wro maakt onderscheid tussen strategische visie en juridisch bindend beleid. Het streekplan heeft op basis van het overgangsrecht van de Wro de status van structuurvisie gekregen. De juridisch bindende elementen ter uitvoering van dit beleid zijn onder meer neergelegd in de Verordening Romte Fryslân. Deze verordening voorziet niet in nieuw beleid.

Op basis van de Verordening Romte kan een ruimtelijk plan de mogelijkheid voor woningbouw bevatten wanneer de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In het woonplan worden de ruimtelijke doelstellingen van het Streekplan voor de woningbouw verwerkt. Het gaat hierbij onder meer om woningbouwmogelijkheden voor de bundelingsgebieden en de overige kernen en het streven naar een zorgvuldig ruimtegebruik (optimale benutting van bestaand stedelijk gebied). Voor het realiseren van nieuwe woningen in het kader van bijvoorbeeld hergebruik van vrijkomende gebouwen gaat de provincie er vanuit dat een algemeen reservering binnen het woningbouwprogramma wordt opgenomen.

De voorgenomen verbouw van een gedeelte van de voormalige school tot woning is een ontwikkeling die in overeenstemming is met de afspraken over woningbouw zoals die zijn vastgelegd in het woonplan en de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het “plafondloos bouwen”. Het plan is dan ook niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1. Gemeentelijk woonplan

In het gemeentelijk woonplan en het daaraan gekoppelde Woningbouwprogramma 2008 – 2020 wordt onder meer aangegeven dat de huidige woningmarkt een flexibele inzet vraagt van het wooncontingent waarbij ingespeeld kan worden op actuele situaties die zich voordoen. Daarom is er in het Woningbouwprogramma een algemene reservepost opgenomen voor de hele gemeente. Deze reservepost kan aangewend worden voor woningbouwprojecten die nu nog niet bekend zijn of waarover nu nog geen zekerheid is dat ze zullen doorgaan. Met deze benadering is afgestapt van de eerdere planmatige en ontwikkelingsgestuurde programmering. Het vrijkomen van een schoolgebouw en de herbestemming tot woning kan gezien worden als een ontwikkeling die een flexibele inzet van het wooncontingent vraagt.

Voor Siegerswoude wordt uitgegaan van een netto toename van het aantal woningen met 6 in de periode van 2013 tot 2020. Er zijn in Siegerswoude geen concrete plannen voor woningbouw in een uitleglocatie. Verder zijn er ook geen concrete locaties aangewezen of plannen bekend voor invulling van woningbouw. Het realiseren van een extra woning in de voormalige school in de planperiode kan dan ook worden gezien als een ontwikkeling die past binnen het Woningbouwprogramma.

2.2.2. Nota "Kansen Benutten"

In de Nota "Kansen Benutten" wordt het beleid op het gebied van recreatie en toerisme vorm gegeven. De gemeente wil ruimte bieden om de zogenaamde kleinschalige vaste verblijfsvormen verder te ontwikkelen waarbij geen gebiedsbeperkingen of beperking van aantal vestigingen zijn opgelegd. Voor de vestiging van kleinschalige vaste verblijfsvormen, waaronder gastenkamers en béd en brochje worden in de nota de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- toegestaan in het buitengebied en in de dorpen;
- per vestiging maximaal 15 verblijfseenheden in het buitengebied en 5 in de dorpen;
- de oppervlakte per verblijfseenheid is minimaal 20 m² en maximaal 50 m²;
- toetsen op effecten op natuur en landschap, archeologie, cultuurhistorie, milieu (ook in relatie tot aangrenzende woningen) en water;
- parkeergelegenheid op eigen terrein;
- kwantitatief en kwalitatief goede ontsluiting;
- landschappelijke integratie.

Het voorliggende plan bestaat uit het inrichten van een drie bestaande ruimtes voor béd en brochje die grotendeels voldoen aan de gegeven uitgangspunten. De oppervlakte per verblijfseenheid overschrijdt de in de nota genoemde maximum waarde van 50 m². In dit geval is een overschrijding acceptabel in verband met de bestaande afmetingen van de bestaande ruimtes en het feit dat bij twee ruimtes sprake is van een schuin dak. Er is parkeer ruimte op eigen terrein aanwezig en de locatie is goed bereikbaar. Er zijn geen negatieve effecten op natuur en landschap, cultuurhistorie en milieu.

3. Onderzoek

3.1 Verkeer en vervoer

De ontsluiting van het perceel vanaf het Foarwurk zal niet veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Het herbestemmen van een gedeelte van de voormalige school tot woning heeft geen gevolgen voor het aantal verkeersbewegingen en zal dus geen effect hebben op de verkeerssituatie van deze weg. Parkeren, vinden plaats op eigen terrein. Er zal wel sprake zijn van verkeersbewegingen ten gevolge van de vestiging van een gezondheids- en bewegingsstudio. Dit gaat echter om een activiteit die op grond van de bestemmingsplanregels is toegestaan en kan dan ook voor de beoordeling van de gevolgen voor verkeer en vervoer buiten beschouwing blijven. Geconcludeerd wordt dat de kans dat omwonenden overlast zullen ondervinden van verkeersbewegingen gerelateerd aan de extra woning gering is.

3.2 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met geluidsaspecten waaronder het wegverkeerslawaai. De voorgestelde verbouwing van de voormalige school tot woning betekent dat een geluidgevoelig object wordt gecreëerd. De nieuwe woning komt te liggen binnen de bebouwde kom van Siegerswoude waar een 30 km zone van kracht is waardoor de geluidsbelasting veroorzaakt door het verkeer gering is. Het is dan ook niet nodig om nader akoestisch onderzoek uit te voeren.

3.3 Luchtkwaliteit

Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) presenteert jaarlijks een update van kaarten waarin de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in Nederland tot 2030 staan weergegeven. Hetzelfde geldt voor de mate waarin stikstof op de bodem neerslaat. Deze Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (GCN) hebben een wettelijke status en gelden als toetssteen voor ruimtelijke ordeningsplannen. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland. Volgens de kaart geldt er in de omgeving van de locatie Foarwurk 23 een gemiddelde fijnstofconcentratie (PM_{10}) van minder dan $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) van 10 tot $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarde voor deze stoffen die is gesteld op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, wordt dus niet overschreden. Verder heeft de verbouw van de voormalige school tot woning geen invloed op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

3.4 Bodem

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit van in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Ook laat Bodemloket zien waar vroeger (bedrijfs-) activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen. Volgens de informatie van het Bodemloket is voor het hele perceel in 1994 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en is er geen noodzaak tot verder onderzoek of sanering.

3.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein (inrichting). De regels voor ruimtelijke besluiten zijn vooral te vinden in art. 5 en 13 van het Bevi. Artikel 5 handelt over het plaatsgebonden risico (PR), terwijl artikel 13 het groepsrisico (GR) regelt.

Het Bevi is opgesteld de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen te beperken tot een aanvaardbaar minimum. Dit besluit wordt uitgevoerd middels wettelijke normen en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

Omdat er in de nabije omgeving van de voormalige school geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn, zoals blijkt uit de risicokaart van de provincie Fryslân, hoeft niet te worden vastgesteld of sprake is van nadelige gevolgen heeft voor het plaatsgebonden risico (of te wel te worden getoetst aan de grenswaarden uit het Bevi) en hoeft ook geen groepsrisicoverantwoording te worden uitgevoerd.

3.6 Watertoets

De Watertoets heeft als doel de negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Het plan betreft de het hergebruik van een bestaand gebouw waarbij geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak. Er zijn dan ook geen negatieve effecten op de waterhuishouding te verwachten en er hoeft geen advies gevraagd hoeft te worden aan het Wetterskip Fryslân.

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van het Verdrag van Malta is er een zorgplicht voor gemeenten om rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische waarden. Aangezien het hier gaat om hergebruik van een bestaand gebouw waarbij geen verstoring van de boden plaatsvindt is geen nader archeologisch onderzoek nodig.

3.8 Natuurtoets

Bij de realisatie van plannen wordt rekening gehouden met Europees en nationaal beleid en wetgeving op het gebied van natuurbescherming. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming betekent dat gebieden met bijzondere natuurwaarden wettelijk zijn beschermd. Het gaat daarbij om de Natura 2000 gebieden, de Ecologische hoofdstructuur, natuurreservaten en andere in bestemmingsplannen aangewezen natuurgebieden. De Natuurbeschermingswet 1998 verankert de gebiedsbescherming van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in Nationale wetgeving.

Het perceel Foarwurk 23 maakt geen deel uit van en grenst niet aan de genoemde natuurgebieden en is geen deel van de Ecologische Hoofdstructuur. De afstand tot natuurgebieden is dusdanig groot dat het onwaarschijnlijk is dat de geplande functiewijziging daar enig effect op heeft. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied "Bakkeveense Duinen" is gelegen op een afstand van ca. 2 km.

Soortenbescherming

De soortenbescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden.

Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren en is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De FFW heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. De functiewijziging van het bestaande gebouw worden geen beschermde planten of dieren verstoord. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.9 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied bevinden zich geen bovengrondse hoogspanningsleidingen, straalpaden voor de mobiele telecommunicatie of anderszins kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen functiewijziging.

4. Uitvoerbaarheid

Er bestaat een wettelijke verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er wordt een ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen tegen het plan. De zienswijzen worden meegewogen bij de besluitvorming omtrent het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid van beroep en hoger beroep. Deze procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een project aan.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid wordt bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief waarvan de aanvrager de kosten draagt voor realisatie van het bouwplan. De kans op planschade op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening ten gevolge van de functiewijziging worden gering geacht aangezien deze geen noemenswaardige nadelige gevolgen voor de omgeving veroorzaakt. Gelet hierop is er geen noodzaak om verder onderzoek te doen naar financiële risico's en is de financiële haalbaarheid in voldoende mate aangetoond.

Grondexploitatie

De grondexploitatie regeling heeft onder meer tot doel de financiële haalbaarheid inzichtelijk te maken en mogelijkheden voor kosten verhaal te bieden. Het bouwen van de aangevraagde bergschuur is geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. van het Besluit omgevingsrecht omdat de oppervlakte minder is dan 1000 m². De grondexploitatie regeling is dan ook niet van toepassing zodat geen grondexploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

5. Conclusie

De functiewijziging van een gedeelte van de voormalige school naar wonen past in het gemeentelijk en provinciaal beleid. Gelet op de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er geen ruimtelijk relevante belemmeringen zijn die medewerking aan het plan door verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in de weg staan.