

## Ruimtelijke onderbouwing Bildreed 3 Rottevalle.

### Aanleiding.

Op het perceel Bildreed 3 te Rottevalle is een horecabedrijf gevestigd. Het bedrijf heeft behoefte aan uitbreiding in de vorm van extra zaalruimte van circa 250 m<sup>2</sup>. Hiervoor is een omgevingsvergunning aangevraagd. De aanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Medewerking is alleen mogelijk door af te wijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (uitgebreid).

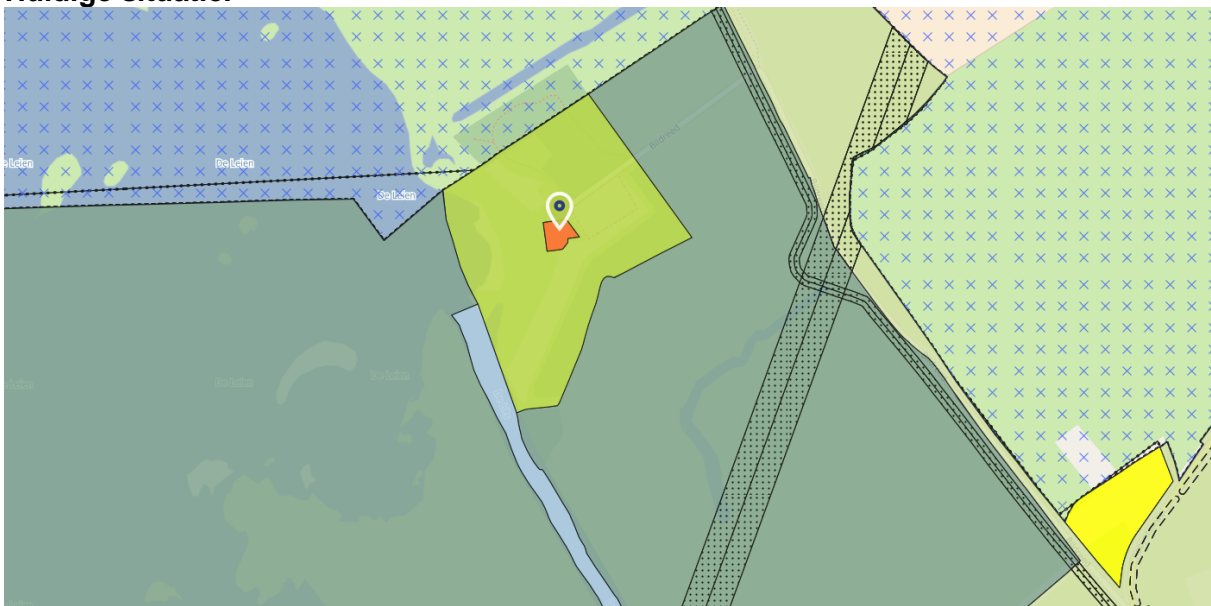
### Plangebied.

Het perceel Bildreed 3 te Rottevalle is gelegen ten westen van het dorp Rottevalle en is direct gelegen aan het meer de Leijen. De uitbreiding van het bestaande gebouw is aansluitend aan de zuidelijke en westelijke zijde van het gebouw voorzien.

### Leeswijzer.

In het vervolg wordt eerst ingegaan op de huidige situatie en toekomstige situatie. Vervolgens wordt het geldende beleidskader beschreven. Daarna wordt ingegaan op de relevante planologische randvoorwaarden om af te sluiten met de uitvoerbaarheid.

### Huidige situatie.





Toekomstige situatie.



SITUATIE NIEUW

Schaal 1:500



## **Beleidskader.**

### *Rijksbeleid.*

Het rijks beleidskader wordt door de beoogde uitbreiding niet geraakt.

### *Provinciaal beleid.*

In de provinciale verordening Romte is voor bestaande bedrijven in het landelijk gebied in beperkte mate ruimte voor uitbreiding, onder voorwaarde dat de nieuwe (bedrijfs)situatie nog past in de omgeving. In dit geval is daar sprake van (zie hierna bij de onderwerpen Ruimtelijke inpasbaarheid, Welstand en Landschap).

### *Geldend bestemmingsplan.*

Bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 11 juni 2013. Hierin heeft het bestaande gebouw de bestemming Horeca 1 en het aansluitende terrein de bestemming Recreatie 2. De gewenste uitbreiding bedraagt circa 250 m<sup>2</sup> en is gesitueerd op gronden met de bestemming Recreatie 2. Op deze gronden is een gebruik voor verblijfsrecreatie toegestaan. Het beoogde gebruik voor horeca is daarmee strijdig.

### *Horecabeleid.*

In het horecabeleid staan geen objectieve toetsingscriteria voor het toestaan van uitbreidingen van bestaande horecabedrijven in het buitengebied.

## **Planologische randvoorwaarden.**

### **Ruimtelijke inpasbaarheid.**

De uitbreiding betreft enerzijds een relatief klein oppervlak aan de zuidoostzijde. Een daar soms wat rommelig ogende overhoek wordt met een uitbreiding ingevuld. Anderzijds vervangt de uitbreiding aan de waterzijde de tijdelijke met kunststof gemaakte overkapping van het terras en felgekleurde parasols. Het verdwijnen van deze overkapping en de parasols komt het beeld sterk ten goede.

De uitbreiding heeft in stedenbouwkundige zin geen ingrijpende effecten op het ruimtelijk beeld en de overblijvende ruimte. Het volume wordt op een bij het gebouw passende wijze voorgesteld en evenwichtig aangevuld. Het hoofdvolume met verdieping blijft dominant en krijgt helder afleesbare ondergeschikte medevolumes. De oostzijde, de benaderingskant, blijft een gesloten en bijna introvert aanzien geven, wat het beeld naar de omgeving en het water trekt in plaats van naar het gebouw. Dit komt het buitengebied ten goede. De gerichtheid van het gebouw blijft zich tonen naar de waterzijde. De bouwmassa trapt langzaam af door de bouwkundige half open terrasoverkappingen. Deze hechten de west- en zuidoostzijde van de bouwmassa aan elkaar. In materialisatie en kleurstelling sluit de uitbreiding aan bij de bestaande kleurstelling waardoor het gebouw zich ondergeschikt wil tonen in het omliggende landschap. Kortom een geslaagde inpassing op deze fraaie locatie.

### **Archeologie en cultuurhistorie.**

In het kader van het Verdrag van Malta is het noodzakelijk om bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek te verrichten naar het mogelijk verstoren van archeologische waarden in het plangebied.

Om vast te stellen hoe groot de kans is dat er archeologische waarden geschaad zullen worden als gevolg van de plannen van de ondernemer om het paviljoen uit te breiden, is de

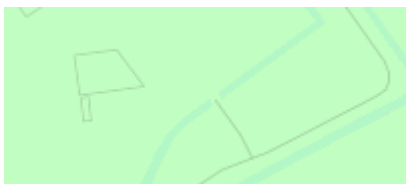
FAMKE geraadpleegd. Deze kaart, de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra, laat de verschillende archeologische regimes in de provincie Fryslân zien. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen. De kaartuitsneden van de omgeving van het plangebied zijn weergegeven in deze paragraaf.



#### Steentijd – Bronstijd.

Karterend onderzoek geadviseerd. In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000m<sup>2</sup> een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal drie boringen per hectare worden gezet, met een minimum van drie boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen inzicht geven aanwezigheid en diepte van een eventueel aanwezige podzolbodem, waarin zich archeologisch resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op de aanwezigheid van podzol, de diepte en het reliëf van de zandlagen in de bodem. Bij aanwezigheid van een podzolbodem, bevelen wij aan het boorgrid te verdichten tot zes boringen per hectare (zie advies 'karterend onderzoek 2'). De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

De voorgenomen uitbreiding van het paviljoen betreft een oppervlakte van ongeveer 250 m<sup>2</sup>. Er hoeft dan ook geen karterend (boor) onderzoek plaats te vinden.



Geen onderzoek noodzakelijk. Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode ijzertijd - middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.

### **Welstand.**

Voor deze locatie in het buitengebied gelden de welstandsrichtlijnen "G1 – buitengebied". Door de welstandscommissie Hûs en Hiem is een positieve beoordeling uitgebracht over een door de ondernemer ingediend voorontwerp bouwplan. Hij heeft dit voorontwerp ingediend omdat hij wilde weten of zijn bouwplan ook daadwerkelijk aan welstand zal kunnen voldoen.

### **Landschap.**

Het bestaande gebouw gedraagt zich ondergeschikt aan het omliggend landschap. De uitbreiding sluit hierbij aan en heeft hierop nauwelijks tot geen (negatieve) invloed. De inpassing is hiermee geslaagd. De directe omgeving, waaronder de parkeerplaats, hoeft niet te worden aangepast.

In het flora en faunaonderzoek worden aanbevelingen gedaan, zoals bouwen buiten broedseizoen of na broedvogelcheck; geen geluidsverstoring in broedseizoen; geen geluidsbronnen op het water richten, geen lichtbronnen richten op het meer tijdens bouwwerkzaamheden in de periode april-november (vleermuizen). We gaan ervanuit dat deze aanbevelingen worden opgevolgd. Om lichtuitstraling te voorkomen door en vanuit het gebouw na realisatie, wordt geadviseerd hiermee rekening te houden bij opstellen van een verlichtingsplan en de keuze van de armaturen.

### **Luchtkwaliteit.**

Door initiatiefnemer is op 8 februari 2019 een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan. Hierin wordt melding gemaakt van de uitbreiding met extra zaalruimte en vergroting van het terras. De milieumelding Bildreed 3 Rottevalle is ingediend. Deze is inmiddels akkoord bevonden.

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen hebben betrekking op de concentraties in de buitenlucht van een aantal luchtverontreinigende stoffen (zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofdioxide, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen). De uitbreiding van het paviljoen draagt niet in betekende mate bij aan een toename van een concentratie van één van deze stoffen. Uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen is zodanig ondergeschikt dat dit niet zal bijdragen aan een in betekende mate toename van genoemde concentraties.

### **Geluid.**

In de directe nabijheid van het paviljoen bevinden zich geen geluidsgevoelige objecten. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde uitbreiding.

### **Externe veiligheid.**

Voor transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevi). Op een afstand van ongeveer 200 meter bevinden zich een hoogspanningsleiding en tevens een gasleiding.

De hoogspanningsverbinding kent een belemmerde strook van 22 meter aan weerszijden, gemeten vanuit het hart van deze strook. De afstand tot het gebouw bedraagt ongeveer 200m1.

De Leiding-Gas kent een belemmerde strook van 5 meter aan weerszijden, gemeten vanuit het hart van deze strook. De afstand tot het gebouw bedraagt ongeveer 200m1.

Voor beide leidingen wordt geconcludeerd dat deze geen belemmering voor de gevraagde uitbreiding vormen.

### **Ecologie.**

De uitbreiding van het paviljoen zal tot een toename van het aantal bezoekers leiden. De initiatiefnemer heeft een ecologisch onderzoek laten uitvoeren (zie de bijlage). Hieruit is gebleken dat het plan binnen de kaders van de Wet natuurbescherming zonder belemmering plaats kan vinden. Wel dient bij de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het

broedseizoen (15 maart – 15 juli) en dient lichtuitstraling naar het meer De Leijen vermeden te worden.

### **Water.**

Op 10 december 2018 heeft het Wetterskip Fryslân als volgt geadviseerd: "Het uitbreidingsplan voor het paviljoen De Leijen heeft beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen die vermeld staan in de leidraad watertoets" van het Wetterskip.

Op 5 april 2019 is een normale watertoets van het Wetterskip Fryslân uitgevoerd. Hieruit vloeien geen beperkingen voort voor de gevraagde uitbreiding. Bij uitbreiding van verharding met meer dan 1500 m<sup>2</sup> dient, in het landelijk gebied, ter compensatie te worden voorzien in extra oppervlaktewater. Nu de uitbreiding daar ruimschoots onder blijft (220 m<sup>2</sup>) is deze compensatie niet aan de orde. Wel voorziet de planontwikkeling erin dat de daken van het nieuwe gebouw worden voorzien van een groendak voor infiltratie van het regenwater.

### **Bodem.**

Er hoeft geen bodemonderzoek te worden aangeleverd. Er kan gebruikt worden gemaakt van de vrijstelling mogelijkheid op basis van de bodemkwaliteitskaart. Wel is het zo dat vrijkomende grond op het perceel verwerkt zal moeten worden. Bij afvoer van de grond naar elders zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen of procedures ter afwijking daarvan moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De Wet bodembescherming heeft hierop betrekking. Voorkomen moet worden dat als gevolg van bodemverontreiniging gezondheidsrisico's ontstaan.

### **Verkeer / parkeren.**

De aangevraagde uitbreiding bedraagt circa 250 m<sup>2</sup> (bvo). Na de uitbreiding bedraagt de totale oppervlakte 580 m<sup>2</sup> bvo. Voor deze locatie is de parkeernorm op basis van de gemeentelijke parkeernormnota 15 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Dit betekent dat de planontwikkeling onder meer moet voorzien in de realisering van minimaal 87 parkeerplaatsen. Op het eigen terrein zijn al 90 bestaande parkeerplaatsen aanwezig. Er wordt dus voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

### **Uitvoerbaarheid.**

#### *Economisch.*

Het betreft de realisatie van een bedrijfsgebouw van minder dan 1500 m<sup>2</sup>. Hierdoor is het plan niet Grexpliciet. Wel dient de aanvrager leges te betalen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning door het volgen van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan.

#### *Planschade.*

Het uitbreidingsplan kan planschade veroorzaken. De gemeente heeft voor dit soort initiatieven geen gelden gereserveerd om eventuele planschade af te dekken. Eventuele planschade komt geheel voor rekening van initiatiefnemer. Gezien de ligging van het bedrijf ten opzichte van de dichtstbijzijnde woning wordt geen planschade verwacht. Wel dient initiatiefnemer met de gemeente een planschadeovereenkomst te sluiten.

#### *Maatschappelijk.*

Er zal een ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd binnen welke termijn zienswijzen kunnen worden ingebracht.

**Overleg.**

In het kader van het overleg op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gevoerd met de Provincie Fryslân en het Wetterskip Fryslân.

**Overzicht bijlagen:**

- Natuurtoets
- Melding Activiteitenbesluit
- Aanvraag uitbreiding
- Watertoets
- Welstandsadvies