

Ruimtelijke onderbouwing

De Krúswei, Haadwei 42, Damwâld

kenmerk UV-13003191

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders
van Dantumadiel

Januari 2014

d.d. 20 Januari 2014 nr. UV 13003191

de teamleider van de
Eenheid KKS



gemeente
dantumadiel

GEWOAN BYSÛNDER

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Planologische situatie	7
3. Overwegingen	8
Stedebouw	8
Rijksbeleid	8
Provinciaal beleid, Streekplan	9
Provinciaal beleid, Verordening Romte	9
Gemeentelijk beleid	9
Bodem	9
Flora en fauna	10
Archeologie	10
Verkeer/ parkeren	10
Financiële haalbaarheid	10
Planschaderisico	10
Water	11
Externe veiligheid	11
Luchtkwaliteit	11
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
4. Procedure	12
Zienswijzeprocedure	12
5. Conclusie	12

1. Inleiding

Op 9 juli 2013 is door de gemeente Dantumadiel een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen en restaureren van het pand “De Krúswei”, Haadwei 42 te Damwâld.

Het bouwplan voorziet in het restaureren en opwaarderen van het monumentale café/restaurant en een verbouw en opwaardering van het bijbehorende zalencentrum. Er vindt een herschikking en uitbreiding plaats van de huidige voorzieningen waarbij de functie als zalencentrum wordt versterkt. De uitbreiding van het huidige bouwvolume zal gebruikt worden als foyerruimte en nieuwe toiletruimten.

Het voorgestelde bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan Damwoude-kom, omdat de uitbreiding grotendeels is gepland op gronden met de bestemming ‘Tuin’. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, met uitzondering van erkers.

Het verzoek is tevens strijdig met het genoemde bestemmingsplan, omdat op grond van artikel 6, lid 4, sub a geldt, dat het beoogde gebruik strijdig is met het binnen de bestemming “Tuin” toegestane gebruik.

De aanvraag is meervoudig en bestaat uit de volgende activiteiten:

- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten
- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

2. Planologische situatie

Voor het perceel Haadwei 42 Damwâld geldt het bestemmingsplan Damwoude-kom. De locatie heeft hierin voor een deel de bestemming "Centrumdoeleinden", nader aangeduid met "karakteristieke bebouwing" en "horeca" en voor een deel de bestemming "Tuin".

De voor "Centrumdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, gebouwen ten behoeve van detailhandel, zakelijke dienstverlening, dienstverlenende en maatschappelijke instellingen en overige publieksgerichte functies. Ook is er de mogelijkheid de gronden als café/cafeteria/snackbar te gebruiken.

De nadere aanduiding "karakteristieke bebouwing" houdt in dat gestreefd wordt naar handhaving van de bestaande bouwvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm).

De tussen de weg (Haadwei) en de gebouwen gelegen gronden hebben de tuinbestemming, behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en mede ten behoeve van de op de plankaart aangegeven horecafunctie.

Het verzoek is in strijd met het genoemde bestemmingsplan omdat de voorgenomen verbouwing en uitbreiding van het zalencentrum grotendeels in de bestemming "Tuin" plaatsvindt;

Omdat het bouwen in en gebruik van de bestemming "Tuin" in strijd is met het bestemmingsplan, moet er een procedure worden gevolgd om af te wijken van het bestemmingsplan. Binnen het bestemmingsplan worden geen mogelijkheden geboden om het te realiseren. Ook op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 2° van de Wabo kan geen medewerking worden verleend. Dit betekent dat alleen met een uitgebreide omgevingsvergunning, op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3° van de Wabo medewerking kan worden verleend.

3. Overwegingen

Bij een goede ruimtelijke ordening is het belangrijk dat besluiten integraal worden afgewogen. Hieronder worden de belangrijke aspecten op een rij gezet en afgewogen.

Stedenbouw

In 1881 worden langs de tramweg naar Dokkum, op de kruising met de oude occupatie-as Rinsumageast-Driezum, een gemeentehuis en een herberg gebouwd. Daarmee krijgt de dorpenreeks vanaf Rinsumageast tot aan Driezum een nieuw centrum langs de belangrijke nieuwe verbindingsweg naar Dokkum. Ook nu nog bepalen deze twee, naast elkaar gelegen gebouwen, in belangrijke mate het beeld van het centrum van Damwâld. Naast de stedenbouwkundige bijdrage aan de bebouwingsstructuur van Damwâld, hebben de gebouwen samen ook historisch architectonische waarde. Dit laatste komt tot uitdrukking in hun status: beide zijn rijksmonument.

Het gebouw “De Krúswei” heeft vanaf het begin een openbare centrumfunctie gehad. Opgericht als herberg, logement en tramstation langs de hoofdweg naar Dokkum, vormt het een knooppunt van bedrijvigheid. Aan de achterzijde van het pand wordt een paardenstalling gebouwd met een wisselgelegenheid (trochreed) voor de paarden van de paardentram.

In het jaar 1900 wordt het goed draaiende logement verkocht en worden er achtereenvolgens een rolschaatsbaan en later, in plaats daarvan, een speeltuin aan toegevoegd. Met name de speeltuin is populair, tot in de jaren 40 van de vorige eeuw.

Tot aan de eeuwwisseling heeft het pand een centrale plaats in het dorp, vooral door het achter het hoofdgebouw gebouwde zalencentrum.

Na een periode van leegstand is er in de periode 2009-2013 een restaurant in het pand gevestigd en is het de bedoeling dat het gebouw weer meer betekenis voor het dorp Damwâld krijgt, door de mogelijke dorpshuisfuncties die het Krúswei-complex worden toegedacht. De voorliggende plannen faciliteren deze functie.

De verbouwplannen zijn zodanig vormgegeven, dat de nieuwe aanbouwen (foyer en toiletruimten) aan de noordzijde van het monumentale hoofdgebouw qua beeldvorming, de belangrijke plaats van het hoofdgebouw aan het kruispunt van wegen, positief beïnvloeden. Dit wordt veroorzaakt door de terughoudende vormgeving van de nieuwe aanbouwen, waardoor het monumentale hoofdgebouw zich nog sterker dan nu in haar omgeving zal manifesteren.

Na de aanleg van de Centrale As zal de betekenis van de Haadwei qua verkeersintensiteit verminderen. Hierdoor kan de stedenbouwkundige betekenis van het kruispunt van wegen en “De Krúswei” voor het dorpscentrum van Damwâld nog meer inhoud krijgen.

Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte; Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig geeft het Rijk haar visie op de toekomst van Nederland. Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies (‘decentraal, tenzij...’) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken (‘je gaat er over of niet’). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het bouwplan heeft vanwege de status van het gebouw, Rijksmonument, een relatie met één van de nationale belangen (belang 10):

Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk is verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO-werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem.

In haar brief van 9 oktober 2013 geeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aan, positief te adviseren aangaande de onderhavige plannen voor het pand “De Krúswei”.

Provinciaal beleid, Streekplan Fryslân 2007

In het Streekplan streeft de provincie naar het in stand houden en waar mogelijk verder ontwikkelen van belangrijke cultuurhistorische kwaliteiten en waarden in de provincie. Deze vormen een wezenlijk onderdeel van de identiteit, de leefbaarheid en de toeristische aantrekkelijkheid van Fryslân.

In het hoofdstuk Leefbaarheid en sociale samenhang (paragraaf 2.2) benadrukt de provincie de plattelandsaspecten als bereikbaarheid van voorzieningen, de aanwezigheid van voldoende werkgelegenheid, de kwaliteit van woning en woonomgeving, en de sociale verbanden in een dorpsgebied. In de uitvoering van het plattelandsbeleid worden lokale initiatieven ondersteund om de leefbaarheid en de vitaliteit van het platteland te verbeteren. Bij de uitvoering van plattelandsprojecten wordt gewerkt aan verbetering van het netwerk van basisvoorzieningen op het lokale schaalniveau door ondermeer combinaties van basisvoorzieningen te benutten. Daarnaast worden met concrete projecten de fysieke en sociale infrastructuur versterkt. Het plan voor kwaliteitsverbetering van “De Krúswei” is dan ook passend binnen het streekplan ‘Om de kwaliteit fan de romte’.

Provinciaal beleid, Verordening Romte

De Verordening Romte gaat in op de provinciale sturingsfilosofie van het Streekplan. Gemeenten kunnen daarin hun lokale belangen naar eigen inzicht regelen. Dit doen zij binnen de context van provinciale belangen, aangegeven in het Streekplan. De Verordening Romte regelt de provinciale belangen die door moeten werken in gemeentelijke plannen. Het gaat dan om belangen die niet doelmatig of doeltreffend op gemeentelijk niveau kunnen worden afgewogen en behartigd, omdat de effecten het lokale niveau overstijgen. Met betrekking tot “De Krúswei” zijn er geen provinciale belangen die uitgewerkt zijn in de Verordening Romte. De status als Rijksmonument sluit vanuit het rijksbeleid wel aan bij het streven van de provincie naar het verder ontwikkelen van belangrijke cultuurhistorische kwaliteiten en waarden.

Gemeentelijk beleid

In de “Routekaart naar vitale dorpen” streeft de gemeente naar een snel traject om de verschillende opgaven waarvoor zij staat in beeld brengen. Dat wil zeggen de formulering van een integraal ontwikkelingsperspectief voor alle dorpen, te beginnen bij de 3 kerndorpen: Feanwâlden, Damwâld en De Westerein. In dit perspectief worden maatregelen op de verschillende beleidsterreinen in onderlinge samenhang neergezet. Hierbij zijn twee vragen aan de orde:

- Hoe kunnen maatregelen, door onderlinge samenhang aan te brengen, elkaar versterken?
- Hoe kan door het aanbrengen van samenhang een optimale efficiëntie (van werk werk maken) worden bereikt?

Het ontwikkelingstraject voor “De Krúswei” past in dit gemeentelijk streven om met een integrale benadering het voorzieningenniveau in de genoemde dorpen naar de toekomst op peil te houden.

De gemeente heeft in het kader van het vigerende bestemmingsplan Damwoude-kom onderzoek laten doen naar de visueel-ruimtelijke waarde van de bebouwing in de gemeente. Dit onderzoek heeft voor Damwâld, binnen de bestemmingsplangrenzen, tien karakteristieke gebouwen opgeleverd, waaronder “De Krúswei”. Voor het behoud van de karakteristiek van de panden wordt in de toelichting van het bestemmingsplan aanbevolen de aanduiding karakteristiek op de plankaart aan te geven. Dit is ook gebeurd ten aanzien van “De Krúswei”. Ook in de regels van het bestemmingsplan wordt het streven naar behoud van de karakteristiek uitgewerkt.

Bodem

Door WMR uit Rinsumageast is een bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. In het rapport “Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van het perceel aan de Hoofdweg 42 te Damwoude” (nummer 093048/JZ, opgesteld op 11 maart 2009) is geconcludeerd dat er, ondanks het feit dat enkele stoffen in de bovengrond de achtergrondwaarde en in het grondwater een stof de streefwaarde overschrijden, in de bodem en in het grondwater geen dusdanige verhogingen van de parameters aanwezig zijn welke een belemmering zouden kunnen vormen voor de huidige bestemming en het gebruik van het perceel. Vrijkomende grond kan binnen de inrichting en binnen dezelfde zone worden verwerkt zonder nader onderzoek. Er zal derhalve geen sprake zijn van bouwen op verontreinigde grond;

Flora en fauna

Ruimtelijke plannen moeten getoetst worden aan de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet heeft ten doel in het wild levende planten en dieren te beschermen. In ruimtelijke plannen moet daarom worden aangegeven hoe er omgegaan wordt met mogelijk in het plangebied aan te treffen dier- en plantensoorten,

Buiten de aanwezige gebouwen is het plangebied voorzien van verharding. Op de westelijke perceelsgrens zijn een aantal grote bomen aanwezig.

Op een gedeelte van het verharde oppervlak wordt de bebouwingsuitbreiding gerealiseerd. Hiermee zijn geen beschermde soorten in het geding. De restauratiewerkzaamheden en activiteiten van verbouw en groot onderhoud betreffen de bestaande gebouwen.

In beginsel moet in het plangebied rekening worden gehouden met de aanwezigheid van vleermuizen en broedvogels in het gebouw. Gezien de aard en toestand van het te verbouwen gedeelte van het pand hebben wij aan de hand van waarneming ter plaatse geconstateerd dat er geen sprake kan zijn van aanwezigheid van vleermuizen en broedvogels in het pand zelf.

Samenvattend levert toetsing aan het wettelijk kader van de Flora- en faunawet geen belemmeringen voor de in de omgevingsvergunning aangevraagde activiteiten op mits de zorgplicht wordt nagekomen waardoor de eventueel aanwezige soorten niet worden gedood, verjaagd of verstoord.

Archeologie

Voor wat betreft het aspect archeologie zijn de provinciale kaarten van FAMKE geraadpleegd. Voor de periode steentijd-bronstijd is het plangebied aangegeven als "karterend onderzoek 1". Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend booronderzoek uit te voeren. In het plan wordt het gebouw met 82 m² bruto vloeroppervlak uitgebreid. Het plan blijft daarmee ruim onder deze norm. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Voor de tijdsperiode ijzertijd-middeleeuwen is het gebied aangeduid als "karterend onderzoek 3". In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd-middeleeuwen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een historisch en karterend onderzoek uit te voeren. Het plan blijft ruim onder deze norm, nader archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Verkeer/ parkeren

Het perceel naast het plangebied is ingericht als parkeerplaats. Het bestaande aantal parkeerplaatsen wordt door de uitvoering van het bouwplan niet beïnvloed.

Financiële haalbaarheid

Op 26 juni 2012 heeft de raad besloten om € 350.000,- beschikbaar te stellen voor het project. Het plan wordt medegefinancierd door woningstichting Thús Wonen (€ 350.000,-) en de Rabobank (€ 10.000,-) Hierdoor is er sprake van een sluitende begroting en is de economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en gewaarborgd.

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Het gaat hier namelijk om een uitbreiding van een bestaand gebouw met minder dan 1000 m² (de nieuwbouw is 82 m²). Op grond van artikel 6.12, tweede lid aanhef Wet ruimtelijke ordening jo. artikel 6.2.1 lid c Bro kan de gemeenteraad besluiten in dergelijke gevallen geen exploitatieplan vast te stellen. Gelet op het feit dat er uitgebreid wordt op eigen grond en er geen kostenverdeling hoeft plaats te vinden, is een exploitatieplan hier niet noodzakelijk.

Planschaderisico

Omdat er wordt afgeweken van het bestemmingsplan Damwoude-kom, is er sprake van een planologische wijziging. Dit betekent dat er een verzoek om planschadevergoeding kan worden gedaan. Op 24 mei 2011 zijn de 'Beleidsregels planschadeverhaalsovereenkomsten 2011' vastgesteld. In deze beleidsregels is bepaald dat als er op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a., onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan een planschadeverhaalsovereenkomst met de aanvrager wordt gesloten. Aanvrager moet hiervoor een planschaderisicoanalyse laten opstellen, waarnaar het planschaderisico vervolgens bij aanvrager wordt gelegd.

In de beleidsregels is ook beleid opgenomen voor uitzonderingen op de beleidsregels. In dit geval is er sprake van zo'n uitzondering omdat de kans op planschade klein is. Door de invoering van het maatschappelijk risico van 2% van de waarde van het onroerende goed van de aanvrager is de ruimte voor het niet uitkeren van de tegemoetkoming in schade gegroeid. De kosten van het laten opstellen van een planschaderisicoanalyse wegen niet op tegen het geringe planschaderisico dat de gemeente loopt. Daarnaast is de gemeente zelf opdrachtgever, waardoor het planschaderisico al bij de gemeente ligt. Er wordt in dit geval dan ook geen planschaderisicoanalyse opgesteld.

Water

De uitbreiding van "De Krúswei" vindt plaats op een terrein dat verhard is. Het verhardingsoppervlak op het perceel neemt daarmee niet toe. Ook de aanwezige voorzieningen veranderen door het bouwplan niet zodanig dat er een grotere capaciteit in de waterafvoer ontstaat. Het doorlopen van een Watertoets is daarom niet nodig.

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 (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- Het gebruik van luchthavens.

Het plan voorziet in een optimalisering, maar niet in een uitbreiding van de nu al aanwezige bestaande functies en gebruik van "De Krúswei" als cafe-restaurant en zalencentrum. Er ontstaat geen extra risico door uitvoering van de plannen. De uitvoering van het plan wordt dan ook niet belemmerd door aspecten van externe veiligheid

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De belangrijkste verandering ten opzichte van het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 vormen de situaties waarbij getoetst moet worden aan de normen voor luchtkwaliteit (gebaseerd op de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit) zoals fijn stof (PM10) en stikstofmonoxide (NO2). Onder het oude besluit was de gemeente gehouden bij de uitoefening van haar bevoegdheden altijd te toetsen aan luchtkwaliteit: of voldaan werd aan de normen en welke bijdrage een specifieke activiteit had op luchtkwaliteit. Onder de Wet luchtkwaliteit is dit niet meer in alle gevallen vereist. Als aannemelijk is gemaakt dat een project 'niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht' mag het bevoegd gezag haar bevoegdheden uitoefenen. Met andere woorden: als de schaal van een project (en dan met name gericht op de verkeersinvloed van het project op het omliggende wegennet) binnen bepaalde grenzen blijft hoeft niet getoetst te worden aan luchtkwaliteitsnormen. De grenzen die hiervoor gehanteerd moeten worden zijn aangegeven in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' en bijbehorende ministeriële regeling.

In het besluit is aangegeven dat projecten die de 3% grens niet overschrijden, niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Pas bij een gemiddelde toename van ruim 1500 personenauto's per dag is sprake van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van meer dan 1,2 µg/m3 NO2 of PM10). Er mag vanuit worden gegaan dat de verkeersaantrekkende werking als gevolg van voorliggend plan aanzienlijk minder zal zijn. Een verslechtering van de luchtkwaliteit is niet aan de orde. Er hoeft geen (vervolg)onderzoek te worden ingesteld naar de luchtkwaliteit.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de uitgebreide procedure van de omgevingsvergunning, zoals bepaald in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 jo. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), dient de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage te worden gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder zijn/haar zienswijze over het bouwplan geven. Het plan heeft met ingang van 5 december 2013 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

4. Procedure

Zienswijzeprocedure

Op grond van artikel 2.12 en artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, heeft de aanvraag met bijbehorende tekeningen, de ontwerpbeschikking, de ruimtelijke onderbouwing en overige relevante stukken gedurende zes weken ter visie gelegen.

Op grond van artikel 6.12 lid 1 van het Besluit Omgevingsrecht, is het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, toegestuurd aan gedeputeerde staten.

5. Conclusie

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat het verzoek om een omgevingsvergunning gehonoreerd kan worden.