

Ruimtelijke onderbouwing
Afwijking bestemmingsplan ten behoeve van
omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan de
Mûnewei 21, 9109 NX te De Falom

1 Inleiding

Op 28 april 2017 is door de heer A.J. Boermans uit Wergea, namens de heer R. Donga uit Feanwalden, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een nieuwe woning op het perceel Mûnewei 21 te De Falom. De woning wordt gebouwd centraal op de kavel en dus buiten het daartoe bestemde bouwvlak. Daarvoor is gekozen omdat aanvrager dit om praktische redenen én op grond van esthetische overwegingen verkiesbaar vond.

2 Planologische situatie

2.1 Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Bûtengebiet Dantumadiel'. De betreffende gronden hebben de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2' en de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – radar' (resp. artikelen 29, 35 en 45.5 van het bestemmingsplan). In bouwvoorschriften van artikel 29 wordt vereist dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en dat een hoofdgebouw wordt herbouwd op de locatie van het bestaande hoofdgebouw. Van het tweede vereiste kan worden afgeweken met een binnenplanse afwijking, van het eerste kan dat niet. Ook is vereist dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd. De geplande garage komt echter grotendeels vóór de gevellijn van het hoofdgebouw aan de zijde van de Mûnewei te staan. Ook hiervoor is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen.

Tevens zal de woning enkele meters in de bestemming 'Tuin', artikel 24, komen te staan, waarbinnen gebouwen niet zijn toegestaan. Geen binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2' verbiedt plaatsing van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m² tenzij de aanvrager een onderzoeksrapport heeft overgelegd van een daartoe bevoegd archeologisch bureau dat de waarden niet geschaad zullen worden. Huidig plan betreft de bouw van 2 gebouwen waarvan het gezamenlijke vloeroppervlak slechts ruim 200 m² bedraagt. Ook in een toekomstige situatie zal niet meer dan in totaal 300 m² van de kavel kunnen worden bebouwd, zodat de dubbelbestemming dit plan niet in de weg staat, noch een vooronderzoek vereist is.

De gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone radar' bevat een verbod voor zeer hoge bouwwerken en is in dezen niet relevant.

De aangevraagde omgevingsvergunning kan slechts verleend toepassing te geven aan de afwijkmogelijkheid, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daartoe is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor dit bestemmingsplan zijn alleen de regels ten aanzien van de Waddenzee en waddengebied van belang. Deze staan huidig voornemen niet in de weg, aangezien door bouw van een woning met garage binnen bestaand bebouwd gebied geen sprake is van significante negatieve

gevolgen voor de in het Barro genoemde landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied, te weten: rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis. Omdat het hier gaat om een bestaand bebouwd en ingericht perceel, waar geen wijzigingen in het aanzicht worden aangebracht anders dan de verplaatsing van de woning en plaatsing van een bijgebouw tussen bestaande bebouwde woonpercelen, is een nader landschappelijke inpassingsplan niet opgesteld.

3.2 Provinciaal beleid

De provinciale "Verordening Romte" geeft slechts regels voor afwijkingen van het bestemmingsplan die plaatsvinden in het landelijke gebied. Deze ontwikkeling valt daar niet in. Het is daarmee niet strijdig met de provinciale regelgeving zoals die is vastgelegd in de Verordening Romte Fryslân.

De provinciale archeologische verwachtingskaart FAMKE beveelt aan (advies 6, Steentijd) om bij ingrepen van meer 500 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten. Dit is reeds vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2'. Zoals hierboven omschreven staat die de huidige ontwikkeling niet in de weg.

Van de provinciale nota 'Grutsk op é Romte' zijn de gebiedsoverschrijdende landschappelijke en cultuurhistorische structuren aan de orde, maar de beschermenswaardige waarden die daarin (nrs. 9 en voornamelijk 10) worden gegeven worden door onderhavig plan niet geschaad.

"De afleesbaarheid van het ontstaan en de ontwikkeling van de nederzetting, in relatie, oriëntatie, contact of contrast tot het landschap. Versterking tot stand brengen door de intrinsieke onderdelen van de nederzittingsstructuur zoals interne infrastructuur (water, wegen), open ruimten, zichtvelden (van binnen naar buiten en andersom) en de bebouwing zelf".

Het bebouwingslint en de invulling ervan, tussen weg en vaart, wijzigen niet en blijven hun bestaande waarde behouden.

De waarden die beschreven worden in hoofdstuk 8, de Noordelijke Wouden, worden eveneens niet geschaad. Het gaat primair om zaken die niet wijzigen of niet aan de orde zijn bij een zo geringe ingreep, zoals om verkaveling, houtwallen en elzensingels, kleinschalige infrastructuur, samenhang van historische wegen met bebouwingslinten, kleinschalige ontginningen, natuurlijke reliëf en dergelijke. Op geen van de aangedragen aandachtspunten grijpt deze aanvraag in.

Het provinciale beleid staat niet aan uitvoering van het bouwplan in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gemeentelijk bestemmingsplan

Het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Bûtengebiet Dantumadiel' heeft op onderhavige kavel een woonbestemming gelegd die ruimte biedt aan grotere woningen op ruime erven, in een lint langs de Falomsterfeart. Huidige aanvraag past binnen dat gegeven, hoewel het project op een aantal punten, zoals beschreven in 2.1, afwijkt van de regels van het bestemmingsplan. Het gaat dan in essentie om een andere locatie van de woning, verder naar het oosten en iets naar het zuiden ten opzichte van de voorgeschreven locatie. Ruimtelijk is dat echter geen bezwaar. Integendeel, door de verschuiving komt de nieuwe woning meer centraal op de kavel te staan, zodat het bebouwingsbeeld van zowel vanaf de weg als vanaf het water, een regelmatigere verdeling van bebouwing zal tonen dan voorheen. Ook de plaatsing dichterbij de vaart laat de woning beter aansluiten in het bebouwingsbeeld. Waar voorheen de woning op deze kavel teruggedrooid stond ten opzichte van beide buurwoningen komt de nieuwe woning beter in eenzelfde rooilijn te liggen.

De plaatsing van de garage vóór de naar de weg gekeerde gevel is eveneens niet bezwaarlijk. De meeste woningen in het lint zijn geïntendeerd op het water, dat ook de meest gebruikte openbare ruimte is. De Mûnewei is geen verbindingsweg, eerder een weg die voornamelijk gebruikt wordt door aanwonenden. Op de Falomsterfeart wordt echter veel recreatief gevaren. Van die zijde staat de garage dus goed gesitueerd. Overigens is de plaatsing ook gezien vanaf de weg niet storend in het bebouwingsbeeld. Langs die weg staan (dus) veel bijgebouwen dicht bij de weg en deze garage sluit daarbij aan, met dien verstande dat door de ruime afstand van 6 m van de weg deze garage verder terugtreedt uit de openbare ruimte dan de belendingen. Deze inrichting van het erf is dan ook alleszins acceptabel.

Door uitvoering van huidig plan zal een leeg bouwvlak achterblijven. Planologisch is dat echter geen probleem omdat de bouwvoorschriften voor het aantal woningen niet is gekoppeld aan het bouwvlak, maar aan het bestaande aantal in het bestemmingsvlak. In het lege bouwvlak kan dus niet alsnog bij recht een woning gebouwd worden zolang de nieuw te bouwen woning bestaat.

3.3.2 Welstand

Het betreffende bouwplan is voorgelegd aan de commissie voor de welstandsadviesing en monumentenzorg "Hûs en Hiem". De commissie heeft op 12 juli 2017 voor dit plan geoordeeld dat het voldoet aan de redelijke eisen van welstand (dossiernummer W16DAN062-4).

3.3.3 Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Voor een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a. 3° dient een verklaring van geen bedenkingen te worden gevraagd van de gemeenteraad. De raad kan echter besluiten dat dat voor aangewezen gevallen niet vereist is. Bij raadsbesluit van 25 november 2011 is besloten dat geen VVGB vereist is voor aanvragen voor 'het vervangen van een bestaande woning binnen het bestemmingsplan Bûtengebiet Dantumadiel, met bijbehorende bouwwerken'. Een VVGB is dus niet gevraagd.

4 Overwegingen

Ruimtelijke ordening veronderstelt integraal afgewogen besluiten. Wij hebben in het navolgende alle relevante aspecten betreffende het gebied waarop de aanvraag betrekking heeft, op een rij gezet en afgewogen.

4.1 Waterhuishouding

Het voorliggende bouwplan is voor een wateradvies aan het Wetterskip Fryslân voorgelegd. Wanneer de voorwaarden van Wetterskip Fryslân in het uit te brengen advies voldoende in het plan worden verwerkt, dan mag uitvoering van het plan vanuit waterhuishoudkundige overwegingen aanvaardbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bouwplan niet door nadelige gevolgen voor de waterhuishouding wordt belemmerd.

4.2 Stedenbouw

Nu hier sprake is van herbouw van een enkele woning die met de oorspronkelijke oriëntatie en nokrichting op een bestaande woonkavel tussen vergelijkbare woningen wordt geplaatst, is een nadere stedenbouwkundige benadering niet reëel. Wel is hierboven in de ruimtelijke overweging ingegaan op de belangrijkste stedenbouwkundige aspecten.

4.3 Verkeer en parkeren

Door bouw van de woning ter vervanging van een oudere zal de verkeers- en parkeersituatie (t.w.: op eigen erf) niet of in niet betekenende mate wijzigen. Hierop wordt dan ook niet verder ingegaan.

4.4 Archeologie

Om na te gaan of er archeologische waarden kunnen worden geschaad bij de uitvoering van het bestemmingsplan is de Friese Monumentenkaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. Voor de periode steentijd beveelt de provincie aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Dit is overgenomen in het bestemmingsplan. Daaraan is getoetst: huidige nieuwbouw beslaat slechts ruim 200 m² en in de toekomst mag dat tot hooguit 300 m² (bij recht) toenemen. Het gestelde maximum wordt dus niet in de huidige, noch in een mogelijke toekomstige situatie overschreden – zelfs niet als ook de eerdere verstoring door de bouw van de nu bestaande woning met bijgebouwen (175 m², deels overlappend) wordt meegeteld.

4.5 Ecologie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied aan de Falomsterfeart. Op de locatie waar gebouwd wordt, een intensief gebruikt woonerf, kan verwacht worden dat hooguit zeer algemene soorten voorkomen. In en bij de oever van de vaart kan dat anders zijn maar daar vind geen verstoring plaats door uitvoering van dit project. Er wordt dan ook geen ecologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

De uitvoerbaarheid van het bouwplan wordt niet door ecologische waarden belemmerd.

4.6 Luchtkwaliteit

Toename van uitstoot van fijnstof en NO_x zal niet aan de orde komen, het perceel was en blijft een woonperceel voor de huisvesting van een enkel gezin. Luchtkwaliteit hoeft hier geen verdere aandacht te krijgen.

4.7 Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem

Voor wat betreft een mogelijk noodzakelijke bodemsanering kan gesteld worden dat de bodem ter plaatse onverdacht is en (zo na eerder onderzoek gebleken is) van voldoende milieuhygiënische kwaliteit voor deze – nu ongewijzigde – bestemming. Een hernieuwd bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.8 Externe veiligheid

De provincie Fryslân heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende zogenoemde risicobronnen en risico-ontvangers zijn weergegeven. De provinciale risicokaart wijst uit dat in en in de directe omgeving van de projectlocatie geen risico's aanwezig zijn. Daarenboven wijzigt het aantal aanwezige mensen op het perceel door het bouwplan niet in betekenisvolle mate. EV speelt dan ook geen rol.

4.9 Economische uitvoerbaarheid

De kosten samenhangend met de uitvoering van het verzoek zijn voor de aanvrager. Omdat er door de gewijzigde planologische situatie planschade kan ontstaan, zal voordat besloten wordt over de vaststelling van de omgevingsvergunning aan de aanvrager een planschade-afwentelingsovereenkomst worden voorgelegd. Hiermee worden eventuele planschadekosten verhaald op de initiatiefnemer van het bouwplan.

4.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de uitgebreide procedure van de omgevingsvergunning voor een ruimtelijk plan zal het ontwerp zes weken ter inzage gelegd worden voor zienswijzen. Ingebrachte zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming.

5 Conclusie en vervolg

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat er geen bezwaren zijn om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Gebleken is dat er ruimtelijk geen belemmeringen zijn om de procedure voor de omgevingsvergunning op te starten.