

Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een woning, ijsschepperij/theetuin, bed & breakfast en sociale eetkamer op het perceel Wurgedyk 20 te Stiens

INLEIDING

Op 24 januari 2021 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woning, ijsschepperij/theetuin, bed & breakfast en sociale eetkamer in de voormalige boerderij op het perceel Wurgedyk 20 te Stiens. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Bûtengebiet en doarpen'.



Afbeelding 1: Luchtfoto met begrenzing perceel Wurgedyk 20 in rood (bron: Geo-Oblique, 2020)

Het perceel is kadastraal bekend als perceel 1466, sectie G, gemeentecode HUM00.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het project voorziet in de realisatie van een ijsschepperij/theetuin/sociale eetkamer van circa 57 m² en een bed & breakfast (bestaand uit twee kamers van in totaal circa 48 m²) in de schuur van de voormalige boerderij en een bijbehorend terras (met circa 4 tafeltjes). Daarnaast wordt het woongedeelte van de voormalige boerderij als woning gebruikt.

Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een woning, ijsschepperij/theetuin, bed & breakfast en sociale eetkamer op het perceel Wurgedyk 20 te Stiens



Afbeelding 2: Plattegrond indeling gebouw



Afbeelding 3: Situatieschets perceel

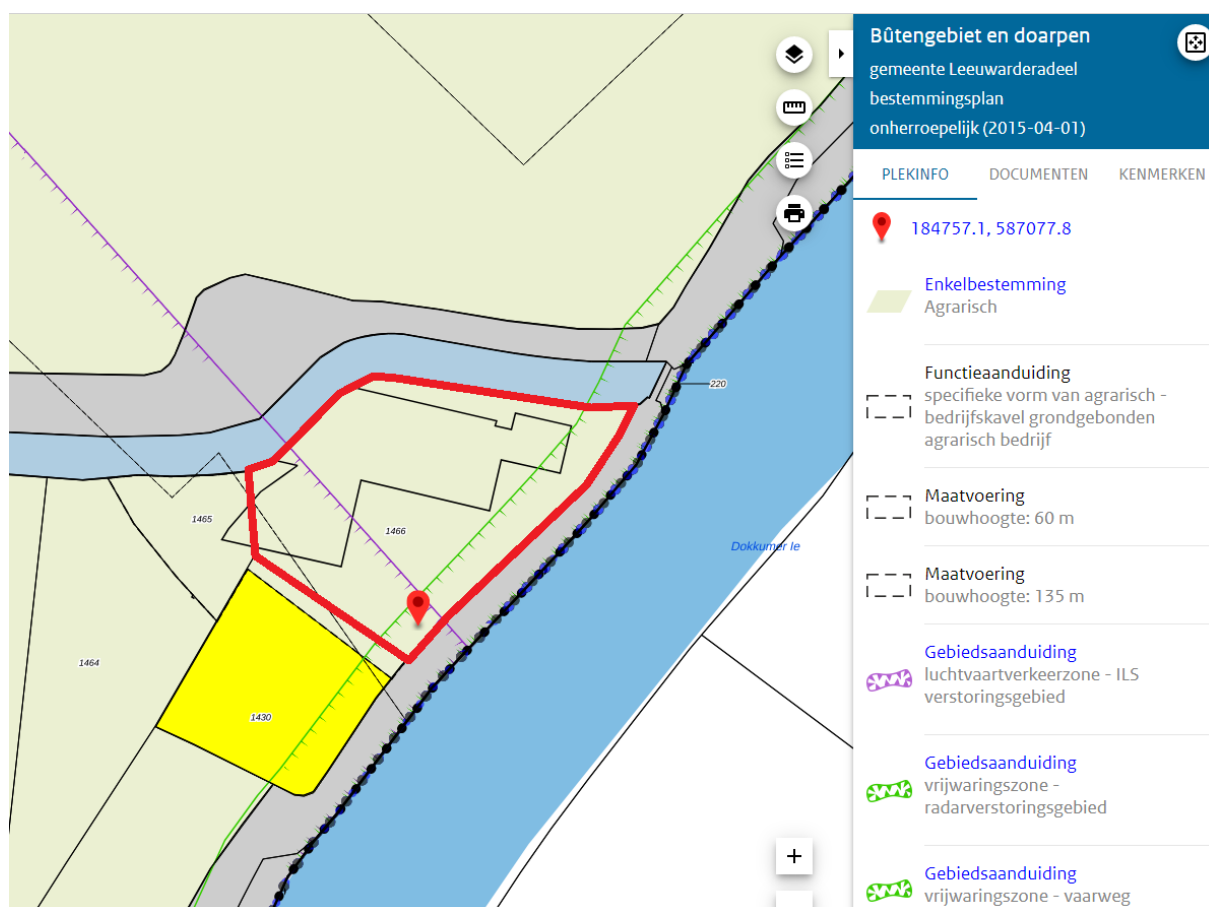
Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een woning, ijsschepperij/theetuin, bed & breakfast en sociale eetkamer op het perceel Wurgedyk 20 te Stiens

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project zoals hiervoor beschreven op deze locatie aanvaardbaar is.

BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Bûtengebiet en doarpen' (vastgesteld op 4 juli 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Leeuwarderadeel) heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf'. De aanvraag is voor wat betreft de woning, de ijsschepperij/theetuin, de bed & breakfast en de sociale eetkamer in strijd met het bestemmingsplan omdat ter plekke uitsluitend een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning is toegestaan.

Daarnaast kent het perceel de volgende gebiedsaanduidingen; 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied' met een maximum bouwbeperking tot 135 meter hoogte, 'luchtvaartverkeerszone - ILS verstoringsgebied' met een maximum bouwbeperking tot 60 meter hoogte en 'vrijwaringszone - vaarweg'. Hier komen geen verdere belemmeringen voor het project uit naar voren.



Afbeelding 4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met plangebied in rood (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid 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 (Wabo) 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.

Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een woning, ijsschepperij/theetuin, bed & breakfast en sociale eetkamer op het perceel Wurgedyk 20 te Stiens

Voor dit project is een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) van de gemeenteraad vereist. De raad heeft een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen vvgb is vereist. Het project past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst omdat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt.

In het kader van deze procedure wordt het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Toets op functie

De gastenkamers in de boerenschuur voorzien in de behoefte van toeristen aan een authentieke ervaring. Uit het vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân uit 2020 blijkt ook dat er marktruimte is voor nieuwe (hotel)kamers en vernieuwende concepten in Noordwest-Fryslân. De ijs schepperij/theetuin biedt, door de ligging aan de fietsroute langs de Dokkumer Ee (als tussenstop tussen Leeuwarden en Dokkum), een welkome attractie voor fietsers en wandelaars. Bovendien is dit concept vernieuwend vanwege de sociale component. Dit kleinschalig en duurzaam concept is dan ook een mooie kans om het gebied langs de Dokkumer Ee aantrekkelijker te maken voor de toerist.

Beleid

- *Rijksbeleid*

Het project is niet in strijd met nationale belangen voortkomend uit Rijksbeleid.

- *Provinciaal beleid / Verordening Romte 2014*

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Op grond van artikel 1.2.1, lid 2, onder a en b van de Verordening Romte kunnen bij hergebruik van vrijkomende gebouwen in landelijk gebied op het perceel de volgende functies worden toegestaan:

- a. wonen en zorg, met dien verstande dat woningen -voor zover deze geen verband houden met zorgverlening- slechts zijn toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke gebouwen;
- b. dagrecreatie, verblijfsrecreatie met inachtneming van artikel 5.5.1, functies op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, cultuur, kunst, educatie, restaurants, logies of daarmee vergelijkbare horecavormen.

Op grond van artikel 5.5.1, lid 1, onder b van de Verordening Romte kan in een ruimtelijk plan buiten een recreatiekern kleinschalige vormen van logies (zoals een bed & breakfast) in bestaande bebouwing op het erf van een agrarisch bedrijf, woning of bedrijf worden toegestaan.

Omdat het project betrekking heeft op recreatie en toerisme is de aanvraag in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Fryslân. Op 26 januari 2021 heeft de provincie geconcludeerd dat het project past binnen het provinciaal beleid (zie bijlage 1).

- *Gemeentelijk beleid*

Van de diverse gemeentelijke beleidsthema's zijn voor het project onderstaande beleidsstukken relevant:

Beleidsregel Bêd and Brochje Leeuwarden 2019

In de beleidsregel zijn voorwaarden opgenomen waaronder het realiseren van een bed & breakfast is toegestaan. De volgende (relevante) voorwaarden zijn voor dit project van toepassing:

- maximaal 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de woning (inclusief de aan-, uit- en bijgebouwen) tot ten hoogste 50 m², mag ingericht worden voor de voorziening;
- maximaal vier slaapplekken in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf mogen worden gebruikt;

Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een woning, ijs schepperij/theetuin, bed & breakfast en sociale eetkamer op het perceel Wurgedyk 20 te Stiens

- de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw, van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw en/of worden in een vrijstaand bijgebouw gerealiseerd;
- de activiteit mag niet leiden tot parkeer- en verkeersoverlast;
- de activiteit mag niet leiden tot hinder of overlast voor het woonmilieu;
- er moet voldoende bergruimte overblijven in of bij de woning.

Uit de aanvraag, bijbehorende tekeningen en deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Horecabeleid Leeuwarden

In het horecabeleid zijn voorwaarden opgenomen waaronder het realiseren van een nieuwe horeca-inrichting is toegestaan. Daarbij is het grondgebied van de gemeente Leeuwarden opgedeeld in vier gebieden met hun eigen voorwaarden. Het perceel aan de Wurgedyk 20 in Stiens valt onder gebied 4 (buiten de binnenstad van Leeuwarden en de kern van Grou) en daarvoor zijn de volgende (relevante) voorwaarden van toepassing:

- uitsluitend toegestaan indien het initiatief een functionele, maatschappelijke en/of ruimtelijke meerwaarde voor het omringend gebied betekent. Binnen deze randvoorwaarde zijn initiatieven in horecacategorie 1 en 2 mogelijk, mits de oppervlakte van het horecabedrijf kleiner is dan 250 m² horecavloeroppervlakte (hvo);
- horeca is in bovengenoemde gevallen alleen toegestaan op de begane grond;
- aanvrager moet als onderdeel aanvraag aangeven op welke wijze wordt omgegaan met het voorkomen van eventuele overlast. Aannemelijk moet worden gemaakt dat overlast kan worden voorkomen;
- aanvrager moet kunnen aantonen op welke wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor het initiatief en in via welke routes de beoogde locatie bereikbaar is zonder overlast voor het omringend gebied;
- er moet worden voldaan aan de wettelijke regelgeving ten aanzien van milieu (met name voor geluid).

Uit de aanvraag, bijbehorende tekeningen en deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Stedenbouw

Het project voorziet in een interne verbouwing en functiewijziging. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen belemmeringen.

Welstand

De functiewijziging van het pand gaat gepaard met een vergunningsvrije interne verbouwing. Een toetsing aan welstandscriteria is dan ook niet aan de orde.

Parkeren/verkeer

Voor parkeren hanteert de gemeente vastgestelde parkeernormen. Het pand aan de Wurgedyk 20 in Stiens ligt in het 'buitengebied' en met die normen is gerekend. Daaruit volgt de in onderstaande tabel opgenomen berekening:

functie	parkeernorm
woning (gebruiksoppervlakte > 120 m ²)	2
ijsschepperij/theetuin *	geen norm
bed & breakfast (2 kamers)	2
sociale eetkamer **	geen norm
TOTAAL	4

* De ijsschepperij/theetuin is gericht op voorbijgangers en toeristen, die vooral op de fiets komen vanwege de ligging aan de fietsroute langs de Dokkumer Ee.

** Voor de sociale eetkamer worden de mensen voornamelijk gehaald en gebracht.

Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een woning, ijsschepperij/theetuin, bed & breakfast en sociale eetkamer op het perceel Wurgedyk 20 te Stiens

Totaal zijn volgens de gemeentelijke parkeernorm 4 parkeerplaatsen nodig. Op het perceel zijn 8 parkeerplaatsen beschikbaar. Daarnaast kan, indien noodzakelijk, een deel van de schuur gebruikt worden voor het parkeren van 3 voertuigen. Voor de voorgenomen functies wordt dan ook in voldoende parkeergelegenheid voorzien.

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 milieu-indeling op van 1 t/m 6.

Op het perceel is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Een dergelijk bedrijf valt in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De afstand van de perceelsgrens van Wurgedyk 20 naar de gevel van de naastgelegen woning aan de Wurgedyk 22 bedraagt circa 14 meter. De huidige, planologisch toegestane, situatie voldoet dan ook niet aan de richtafstanden.

Een ijsschepperij/theetuin en sociale eetkamer vallen onder milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Met betrekking tot de bestaande woning aan de Wurgedyk 22 wordt dan ook aan de richtafstand voldaan. Wel bestaat de mogelijkheid dat zich op het perceel Wurgedyk 22 binnen de richtafstand van 10 meter van de perceelsgrens nog woonbebouwing wordt opgericht, waardoor niet meer voldaan zal worden aan de richtafstand. Ten opzichte van de huidige (planologisch toegestane) situatie is er echter geen sprake van een planologische verslechtering en daarmee is de realisatie van een ijsschepperij/theetuin en sociale eetkamer ruimtelijk aanvaardbaar.

Het gebruiken van de voormalige boerderij als woning levert geen belemmering op voor omliggende bedrijven omdat het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf op 200 meter afstand ligt en op kortere afstand daarvan al woningen aanwezig en toegestaan zijn. Met een afstand van 200 meter tussen het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf en de woning voldoet het agrarisch bedrijf ook aan de richtafstand. Het gebruiken van de voormalige boerderij als woning voldoet dan ook milieutechnisch.

Geluid

- **Wegverkeerslawaaai**

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van wegverkeerslawaaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Op de Wurgedyk (waarbij ter hoogte van het perceel uitsluitend nog bestemmingsverkeer is toegestaan) geldt een maximale snelheid van 60 km/uur. Daarmee ligt de voormalige boerderij binnen de wettelijke geluidszone van deze weg. In de voormalige boerderij is echter al een (bedrijfs)woning toegestaan, waardoor er geen nieuwe geluidgevoelige functie wordt toegevoegd. Wegverkeerslawaaai is dan ook geen belemmering.

- **Industrie-, railverkeer- en luchtvaartlawaaai**

Het perceel ligt niet binnen een geluidszone van een industriegebied, een spoorlijn of van vliegbasis Leeuwarden.

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;

Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een woning, ijsschepperij/theetuin, bed & breakfast en sociale eetkamer op het perceel Wurgedyk 20 te Stiens

- 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.

Met betrekking tot het realiseren van een ijsschepperij/theetuin, bed & breakfast en sociale eetkamer in de bestaande bebouwing op het perceel geldt dat dit project als 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het project.

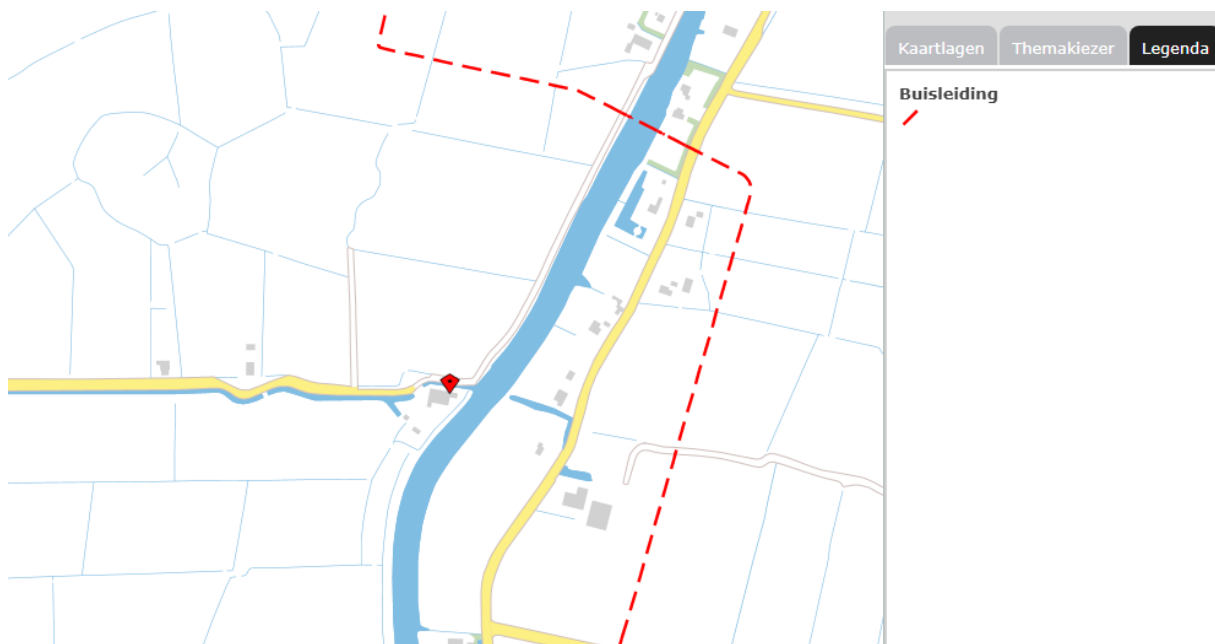
Externe veiligheid

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.

Op circa 320 meter ten oosten van het plangebied ligt een aardgasbuisleiding. Het plangebied ligt niet binnen de risicocontour en/of het invloedsgebied van deze buisleiding. Verder bevinden zich geen andere risicobronnen binnen een afstand van 3 kilometer van het plangebied. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het project.



Afbeelding 5: Risicobronnen nabij plangebied (bron: risicokaart)

Archeologie

Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het sinds 2017 in de wet vastgelegde archeologische bestel, is het rijksbeleid erop gericht om het archeologisch erfgoed te behouden in de bodem. In de bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen moet een archeologie-paragraaf worden opgenomen. De archeologische (verwachtings)waarde en vindplaatsen moeten in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht.

Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een woning, ijsschepperij/theetuin, bed & breakfast en sociale eetkamer op het perceel Wurgedyk 20 te Stiens

Op het perceel geldt op basis van de provinciale FAMKE voor de periode ijzertijd-middeleeuwen een archeologisch onderzoeksadvies, te weten 'karterend onderzoek 1' en voor de periode steentijd een archeologisch onderzoeksadvies, te weten 'karterend onderzoek 3'. Dit houdt in dat onderzoek wordt aanbevolen wanneer ruimtelijke ingrepen plaatsvinden met respectievelijk een planomvang groter dan 500 m² en 5.000 m². In het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening Archeologie' geldt voor het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Voor deze categorie geldt een onderzoeksplicht bij een ingreep groter dan 100 m² en een dieper dan 30 cm.

Het voorgenomen project betreft het realiseren van functies binnen de bestaande bebouwing, waarbij de grond niet wordt geroerd. Archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist voor dit project.

Cultuurhistorie en karakteristieke panden

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) 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.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die geraakt worden door dit project. Ook is de voormalige boerderij aan de Wurgedyk 20 niet aangewezen als karakteristiek pand of monument. Wel heeft de voormalige boerderij in zijn uiterlijke verschijning enige monumentale waarde. Door uitsluitend een interne verbouwing en functiewijziging van het pand wordt deze waarde niet aangetast.

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.

Het betreft hier een interne verbouwing/functiewijziging op een locatie die op basis van bestaand onderzoek niet verdacht is. De bodemkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het project.

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 project voor de waterhuishoudkundige situatie. In de zogenaamde waterparagraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het project 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 26 januari 2021 is voor het project een watertoets doorlopen (zie bijlage 2). Omdat het project een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt met uitsluitend interne verbouwingen, is de uitkomst dat er geen waterschapsbelang geldt. Er is geen verdere procedure nodig.

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 Wet Natuurbescherming is beschermd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, De Groote Wielen, ligt op circa 4 km afstand van het plangebied.

In het plangebied en directe omgeving ligt geen gebied dat is aangewezen in het kader van Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het plangebied maakt geen deel uit van gebieden die van belang zijn voor de Ecologische hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde.

Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een woning, ijsschepperij/theetuin, bed & breakfast en sociale eetkamer op het perceel Wurgedyk 20 te Stiens

- **Soortenbescherming**

Er is uitsluitend sprake van een interne verbouwing van de schuur. Omdat deze een rieten dak heeft en geen spouwmuren, is de aanwezigheid van beschermde soorten, zoals vleermuizen, uitgesloten en vormt dit geen belemmering voor het project.

- **Stikstofdepositie**

De voorgenomen functiewijziging leidt niet tot een wijziging / verslechtering van de stikstof depositie zoals die al bij recht is toegestaan. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft De Groote Wielen. Dit gebied ligt op circa 4 km ten zuidoosten van het plangebied. Dit betreft een waterpartij en kent geen stikstofgevoelige habitats. Uit de AERIUS-module blijkt dat in dit gebied ook geen sprake is van overbelasting voor stikstof. De functiewijziging heeft geen significante gevolgen voor de stikstofdepositie op De Groote Wielen.

Groen

- **Monumentale- en waardevolle bomen**

In december 2019 zijn de “Nadere regels bomen en compensatie groen” vastgesteld. Door het vaststellen van de “Lijst monumentale en waardevolle bomen” zijn de ongeveer 1.400 monumentale en waardevolle bomen beschermd en er geldt een aparte “kapvergunning-procedure” voor.

Op of nabij het perceel Wurgedyk 20 in Stiens bevinden zich geen monumentale en/of waardevolle bomen. Daarnaast zijn er geen plannen om groen op het perceel te verwijderen.

Kabels en leidingen

Planologisch relevante kabels en leidingen komen in of nabij het plangebied niet voor.

Bebouwingsvrijezones Vaarwegverordening

Langs de Elfstedenvaarroute is in het bestemmingsplan ‘Bûtengebiet en doarpen’ een vrijwaringszone opgenomen. De vrijwaringszone is bedoeld om de oever van de vaarweg vrij te houden van bebouwing. Daarom is dus voor de gronden binnen deze bestemming opgenomen dat geen bebouwing is toegestaan. De voormalige boerderij ligt buiten deze vrijwaringszone en omdat de voormalige boerderij niet uitgebreid wordt, maar alleen een andere invulling krijgt, vormen de vrijwaringszones geen belemmeringen voor de uitvoering van het project.

Straalpaden / Vliegbasis Leeuwarden

Vanwege Vliegbasis Leeuwarden zijn in het bestemmingsplan ‘Bûtengebiet en doarpen’ vrijwaringszones opgenomen vanwege radarverstoring en ILS-verstoring. Ter plaatse van Wurgedyk 20 in Stiens geldt daarbij respectievelijk een maximum bouwbeperking tot 135 meter en 60 meter hoogte. Aangezien de voormalige boerderij niet uitgebreid wordt, maar alleen een andere invulling krijgt, vormen de vrijwaringszones geen belemmeringen voor de uitvoering van het project.

Plan-Mer / Mer-beoordelingsplicht

Voor activiteiten op de D-lijst onder de drempelwaarde geldt dat een zogenaamde “vormvrije m.e.r.-beoordeling” moet worden doorlopen. Op grond van art. 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet worden onderzocht of de activiteit (naar verwachting) leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten, die tot het doorlopen van een (formele) m.e.r.-beoordeling dan wel m.e.r.-procedure noodzaken.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (onderdeel 11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen opgenomen.

Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt echter af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder andere de aard en de omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling spelen daarbij een rol. Als een project voorziet in een functiewijziging, maar de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, blijkt uit jurisprudentie dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een woning, ijsschepperij/theetuin, bed & breakfast en sociale eetkamer op het perceel Wurgedyk 20 te Stiens

Het project voorziet in een in pandige functiewijziging zonder uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en is daardoor geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen vormvrije mer-beoordeling te worden doorlopen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de “ladder voor duurzame verstedelijking”.

De “stappen van de ladder” worden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro als volgt omschreven: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Op grond van artikel 5.20 Bor is artikel 3.1.6 Bro eveneens van toepassing voor een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Uit jurisprudentie blijkt dat niet iedere ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Uit jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Een stedelijke voorziening in de vorm van een gebouw met een bruto-vloeroppervlak van minder dan 500 m² kan in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. De schuur heeft een oppervlakte van 485 m², waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Ook het gebruik van de voormalige boerderij als woning is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat pas bij 12 woningen er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is al een bedrijfswoning toegestaan in het pand, waardoor er ook geen toename is van het aantal woningen.

De conclusie is dan ook dat voor dit project de zogenaamde ladder niet doorlopen hoeft te worden.

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft de directe omwonenden geïnformeerd over de plannen. Volgens initiatiefnemer hebben alle omwonenden positief gereageerd op de plannen.

De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wabo voorgeschreven procedure. Dit betekent dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage ligt voor zienswijzen. Tijdens deze periode bestaat voor eenieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Aan de hand van de ingekomen zienswijzen kan het project eventueel worden aangepast. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gehouden. 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 en door het sluiten van een overeenkomst ambtelijke kosten. 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 en past in het ruimtelijk beleid van de gemeente Leeuwarden. Nu er ook voor het overige geen redenen zijn waarom niet kan worden meegewerkt is de afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar. Om

Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een woning, ijsschepperij/theetuin, bed & breakfast en sociale eetkamer op het perceel Wurgedyk 20 te Stiens

deze redenen kan worden meegewerkt aan dit verzoek door af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Reactie vooroverleg provincie Fryslân
2. Watertoets

Bijlage 1: Reactie vooroverleg provincie Fryslân

Oplegvel aantekening ambtelijk

Documentnummer	01843794
Primair nummer	01841208
Behandelaar	
Datum	26 januari 2021
Naam plan	project Wurgedyk 20 (Leeuwarden)
Gemeente	Leeuwarden
Opmerkingen	<p>Spreekuur Romte d.d. 26 januari 2021</p> <p>Aanwezig: </p> <p><i>Vraag gemeente</i></p> <p>De initiatiefnemers wonen ondertussen in deze voormalige boerderij en willen nu starten met een ijsschepperij/theetuin, b&b (2 kamers) en een sociale eetkamer in de bestaande bebouwing en mogelijk wat kleinschalige evenementen op het perceel.</p> <p>Het projectplan is ingediend als principeverzoek en eind vorig jaar heeft de gemeente besloten hier in principe aan mee te werken. Dit wel onder een aantal voorwaarden (moet bijvoorbeeld voldoen aan ons beleid ten aanzien van b&b en horeca en is dus gemaximaliseerd in omvang). Het project kan vergund worden via een uitgebreide omgevingsvergunning. Er is nog geen formele aanvraag en concept ruimtelijke onderbouwing, maar het projectplan laat volgens mij al voldoende zien van de plannen om te kunnen beoordelen of het project past binnen de verordening Romte. Mijns inziens past het project binnen artikel 1.2.1 (hergebruik vrijkomende (niet-)agrarische bebouwing) en artikel 5.5.1 (kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie) van de verordening Romte. Ik leg het toch aan jullie voor omdat de provincie heeft aangegeven dat alle ontwikkelingen die betrekking hebben op recreatie en toerisme voor vooroverleg moeten worden aangeboden.</p> <p><i>Antwoord</i></p> <p>Het plan omvat de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wonen - ijsschepperij/theetuin - B&B (2 kamers) - sociale eetkamer (1x p/m diner) - kleinschalige evenementen <p>De voorgenoemde activiteiten (wonen, dag- en verblijfsrecreatie) passen binnen de VR. De functies vinden plaats binnen de bestaande bebouwing en de kleinschalige activiteiten zijn op het bestaande perceel beoogd. De provincie kan instemmen met het initiatief. Bij ingrepen aan de bebouwing: aandacht voor ecologie.</p>

Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een woning, ijsschepperij/theetuin, bed & breakfast en sociale eetkamer op het perceel Wurgedyk 20 te Stiens

Bijlage 2: Watertoets



datum 26-1-2021
dossiercode 20210126-2-25380

Wateradvies geen waterschapsbelang
Project: Anne-Famkes Pleats
Gemeente: Leeuwarden
Aanvrager: [REDACTED]
Organisatie: gemeente Leeuwarden

Geachte heer/mevrouw [REDACTED],

Voor het plan Anne-Famkes Pleats heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Wetterskip Fryslân. Deze uitkomst kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via onderstaande contactgegevens.

Toename verharding

Wij willen u verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel. Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Cluster Plannen van Wetterskip Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Gebied	Stedelijk (>200 m ²)	Landelijk (>1.500 m ²)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas : www.frieseklimaatatlas.nl

Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een woning, ijsschepperij/theetuin, bed & breakfast en sociale eetkamer op het perceel Wurgedyk 20 te Stiens

Procedure

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

Privacyverklaring

Wetterskip Fryslân verwerkt uw naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres en kadastrale gegevens om uw aanvraag te behandelen. De grondslag van de verwerking van deze gegevens zijn taken in het algemeen belang die in het Besluit Ruimtelijke Ordening aan het waterschap zijn opgedragen. Wij hebben gegevens van u ontvangen en verdere gegevens zullen wij opvragen uit het kadaster en ons geografische informatie systeem. Uw gegevens worden na afronding van uw aanvraag permanent bewaard. U heeft recht op inzage, een kopie, rectificatie, wissing, beperking, bezwaar en het indienen van een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Een verzoek daartoe kunt u doen via privacy@wetterskipfryslan.nl. Nadere informatie over de verwerking van uw gegevens en uw rechten vindt u op <https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring>.

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36 8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
E info@wetterskipfryslan.nl

Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een woning, ijsschepperij/theetuin, bed & breakfast en sociale eetkamer op het perceel Wurgedyk 20 te Stiens



datum 26-1-2021
dossiercode 20210126-2-25380

Samenvatting van de gegevens watertoets geen waterschapsbelang

Project: Anne-Famkes Pleats
Gemeente: Leeuwarden
Oppervlak plan: 2891 m²

Gegevens aanvrager

gemeente Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
T:
E:

Gegevens gemeente

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied? Leeuwarden
Gemeente: Leeuwarden
Contactpersoon:
T:
E:

Resultaat kaartenanalyse voor het plangebied

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
Antwoord: ja

- Regionale en lokale kering
- Hoofdwateren

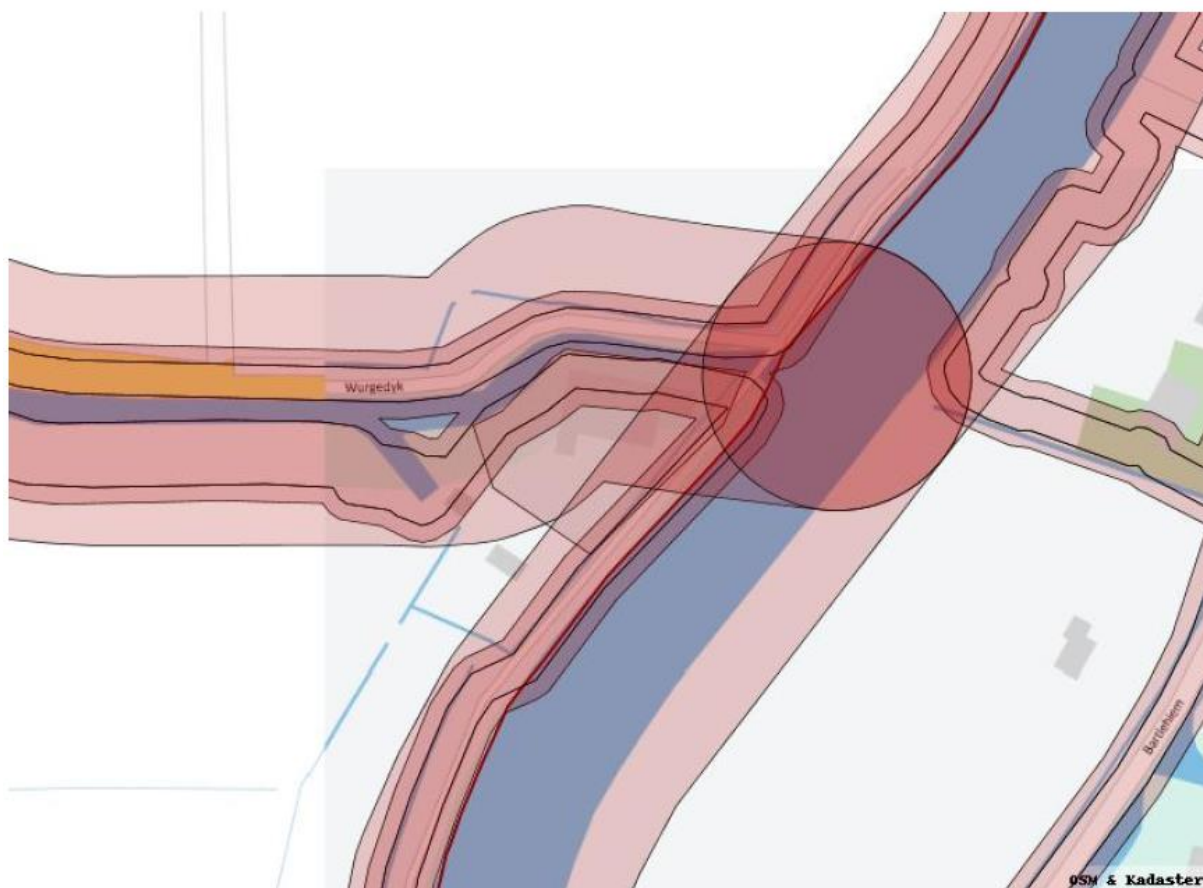
Uw antwoord op onderstaande vragen

Gaat het plan uitsluitend over de functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte?
Antwoord: ja

Geef een korte omschrijving van de functiewijziging

Antwoord: Het betreft het realiseren van een woning, ijsschepperij/theetuin, bed & breakfast en sociale eetkamer in de voormalige boerderij aan de Wurgedyk 20 in Steins.

Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een woning, ijsschepperij/theetuin, bed & breakfast en sociale eetkamer op het perceel Wurgedyk 20 te Steins



Overzicht plangebied

Te volgen watertoetsprocedure geen waterschapsbelang

www.dewatertoets.nl

Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een woning, ijsschepperij/theetuin, bed & breakfast en sociale eetkamer op het perceel Wurgedyk 20 te Stiens

ontwerp d.d. 09-03-2021