Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van een twee-onder-kapwoning op het adres Hounsdyk 6

INLEIDING

Op 20 december 2022 hebben wij een plan ontvangen voor de bouw van een twee-onder-kapwoning op het adres Hounsdyk 6. Deze twee woningen dienen ter vervanging van een bestaande paardenschuur. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan - Goutum' en 'Leeuwarden – De Zuidlanden, plandeel oost en Techum' aangezien op het perceel maximaal één woning is toegestaan. Op het perceel staat al een woonboerderij. Het bestemmingsplan staat de bouw van een zwembad ook niet toe. Het vergroten van het wateroppervlak ten dienste van een woonfunctie is ook niet toegestaan op agrarische bestemde gronden.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

De familie Glas heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend dat voorziet in de realisatie van een twee-onder-één-kap 'schuurwoning' op het achtererf van de woonboerderij op het perceel Hounsdyk 6. De heer- en mevrouw Glas gaan in één woning wonen. De dochter van de heer- en mevrouw Glas gaat in de andere woning wonen. De familie Glas woont nu in de woonboerderij. De woonboerderij behoudt de woonfunctie en zal worden verkocht of verhuurd.

De bestaande paardenschuur wordt gesloopt. Ook de bestaande paardenbakken worden gesloopt. De bestaande paardenschuur heeft een oppervlakte van 620 m2. De twee-onder-één-kap 'schuurwoning' heeft een oppervlakte van 460 m2 (incl. overdekt terras aan de achterzijde). De nieuwe schuurwoning heeft een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte (nokhoogte) van 7,8 meter.

Achter de schuurwoning is een zwembad van 50 m2 zonder overkapping voorzien. De bestaande sloot wordt deels uitgegraven zodat een 'haven' (hierna: aanlegplaats voor boten) ontstaat.

Er wordt geen nieuwe inrit gerealiseerd. Zowel de bestaande woonboerderij als de beoogde nieuwe woningen worden ontsloten via de bestaande inrit. Aan de zuid- en oostzijde van het erf wordt nieuwe erfbeplanting toegevoegd in de vorm van twee bomensingels.

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



Luchtfoto uit 2022 van de huidige situatie



mpressiebeeld van de nieuwe twee-onder-één-kap ‘schuurwoning’ (voorzijde)



Impressiebeeld van de nieuwe twee-onder-één-kap ‘schuurwoning’ (achterzijde)



Impressiebeeld van de nieuwe twee-onder-één-kap ‘schuurwoning’ (achterzijde)

BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheid (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 jo. artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, 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.

Voor dit plan is wel een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. Op 14 december 2015 heeft de raad een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het plan past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst, omdat het plan niet in overeenstemming is met de bouwregels van het bestemmingsplan.

In het kader van deze procedure wordt de ontwerp-vergunning met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Beleid

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

  Het perceel grenst aan de bebouwde kom van Goutum en ligt net buiten de begrenzing van 'bestaand stedelijk gebied'.

  Artikel 1.1.1 eerste lid van de Verordening Romte staat geen bouwmogelijkheden in landelijk gebied toe. In afwijking van dit lid kan een ruimtelijk plan een uitbreidingslocatie aansluitend op bestaand stedelijk gebied worden toegestaan. Conform artikel 1.1.1 tweede lid voorziet het plan in een uitbreiding aansluiten op bestaand stedelijk gebied.

  Het plan is tevens in overeenstemming met artikel 3.1.1 van de Verordening Romte. Een plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft (artikel 3.1.1 eerste lid).

  In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien:
  a) het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan 11 woningen bevat, en
  b) in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

  Het toevoegen van twee woningen op deze locatie is in overeenstemming met het gemeentelijk woonbeleid (woonplan), dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

  Het plan is daarmee in overeenstemming met de Verordening Romte.

- *Gemeentelijk beleid*

  Afwegingskader woningbouw (hierna: gemeentelijk woonbeleid)

Het plan voegt twee woningen toe aan de woningvoorraad van Leeuwarden. Uitbreiding van de woningvoorraad blijft de komende decennia noodzakelijk. Het aantal inwoners in Leeuwarden blijft nog lange tijd stijgen en het aantal huishoudens stijgt zelfs sneller. Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Goutum. Uitbreiding van de woningvoorraad in de bebouwde kom is in het kader van duurzaam en efficiënt ruimtegebruik gewenst.

Er is sprake van herstructurering van bestaande bebouwing. Een bestaande asbesthoudende paardenschuur op het achtererf van een woonboerderij wordt gesloopt. Ter vervanging wordt een twee-onder-één-kap 'schuurwoning' gebouwd. De herstructurering van het boerenerf gaat niet ten koste van bestaand groen in de bebouwde kom. De oppervlakte van de nieuwbouw is kleiner dan het bestaande bouwvolume.

Het plan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk woonbeleid.

Stedenbouw

Het sloop- nieuwbouwplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het bebouwd oppervlakte en volume neemt in de nieuwe situatie niet toe t.o.v. de huidige situatie. Het bebouwingsbeeld van een boerenerf met een (woon)boerderij en een ondergeschikt schuurvolume in het achtererfgebied blijft behouden. De nieuwe twee-onder-één-kap 'schuurwoning' is qua geveluitstraling, bouwhoogte en positionering ondergeschikt aan de bestaande woonboerderij.

De compositie van één voormalig boerenerf met één inrit blijft gehandhaafd. De nieuwbouw wordt landschappelijk ingepast binnen bestaande- en nieuwe erfbeplanting.

Het gevelbeeld doet geen afbreuk aan het achterliggende landschap aan de achterzijde en het straatbeeld aan de voorzijde. De gevelarchitectuur oogt bescheiden, kwalitatief hoogwaardig en draagt daarmee bij aan het beoogde beeld van een schuurwoning op het achtererf van een voormalige boerderij.

Het bouwplan doet geen onevenredige afbreuk aan het woongenot van derden. Aan de overzijde van de weg zijn de achtertuinen van de woningen De Pôlle gesitueerd. De nieuwbouw is qua omvang en hoogte vergelijkbaar met de huidige paardenschuur. De nieuwbouw wordt op minimaal 30 meter van de weg gesitueerd. De dichtstbijzijnde achtertuin ligt daarmee op ca. 35 meter. De leefruimte van de nieuwe woningen is gericht op het achterliggende landschap en niet op de achtertuinen van de woningen aan De Pôlle. Het gevelbeeld richting de straatzijde is meer gesloten dan de gevel gericht op het achterliggende landschap. Gelet op het feit dat de nieuwbouw een vergelijkbare maatvoering heeft als de bestaande bebouwing, de afstand tussen de bebouwing en de oriëntering van de nieuwbouw (op het achterliggende landschap) wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woongenot (privacy, uitzicht en bezonning) van derden.

De realisatie van een aanlegplaats voor boten komt het woongenot ten goede, heeft geen noemenswaardige invloed op de openheid van het achterliggende landschap en is niet zichtbaar vanaf de straat. De aanlegplaats wordt uitgevoerd met natuurvriendelijke oevers.

Ook de realisatie van het zwembad is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Een zwembad komt het woongenot ten goede en doet geen onevenredige afbreuk van het woongenot van derden. Het zwembad wordt niet overkapt. Het zwembad wordt direct achter de woning gepositioneerd, op grond dat in gebruik genomen gaat worden als tuin. Daarmee is het zwembad niet zichtbaar vanaf de weg of omliggende woonpercelen.

Welstand

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld op 25 april 2023. Het bouwplan voldoet volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren/verkeer

Parkeren

In de beoogde nieuwe situatie staan er drie woningen (incl. de bestaande woonboerderij) op het voormalig boerenerf van de Hounsdyk 6. Bij dit woonprogramma hoort een parkeernorm van 6. Op eigen erf is voldoende parkeerruimte aanwezig. Parkeren kan conform de gemeentelijke parkeernorm op eigen terrein worden ingericht.

Verkeer

Het perceel wordt ontsloten via de Hounsdyk. De Hounsdyk is een smalle weg die voor fietsers een belangrijke route vormt. De Hounsdyk is echter ook bedoeld voor de ontsluiting van de woonpercelen Hounsdyk 6, 7 en 9. Autoverkeer is op deze weg toegestaan. Fietsers en auto's kunnen elkaar passeren, mits snelheid wordt geminderd en ruimte aan elkaar wordt gegund. Gelet op het huidige wegprofiel zijn grootschalige ontwikkelingen met een grote verkeersaantrekkende werking niet gewenst.

Bij deze ontwikkeling (2 woningen) hoort een verkeersgeneratie van minimaal 14 en maximaal 16,4 verkeersbewegingen per etmaal (bron: CROW). Deze verkeersgeneratie is beperkt te noemen en daarmee verkeerskundig aanvaardbaar. Bovendien gaat van de te slopen paardenstal ook een verkeersaantrekkende werking uit. Het CROW heeft voor deze specifieke functie (verhuur van paardenboxen) geen verkeersgeneratiecijfers gepubliceerd. Voor een soortgelijke functie (paardenhouderij) zijn echter wel verkeersgeneratie cijfers berekend. Hiervoor geldt een verkeersgeneratiecijfer van 3 verkeersbewegingen per paardenbox. De familie Glas heeft verklaard dat in de huidige paardenschuur 9 boxen aanwezig zijn waarvan 7 worden verhuurd. Een paardenhouderij betreft een intensievere functie dan de verhuur van paardenboxen. Maar ca. 10 vervoersbewegingen bij volledige bezetting van de paardenstal is niet ondenkbaar.

In de praktijk zal van de bouw van twee nieuwe woningen een lagere verkeersgeneratie uitgaan dan minimaal 14- en maximaal 16,4 verkeersbewegingen per etmaal, omdat alle mensen die nu in de woonboerderij wonen naar de twee-onder-één-kap schuurwoning verhuizen. In de praktijk komt er in de nieuwe situatie dus ten hoogste één huishouden (in de woonboerderij) i.p.v. twee nieuwe huishoudens bij.

Met deze ontwikkeling ontstaat geen precedent voor nieuwe woningbouwontwikkelingen langs de Hounsdyk. Deze ontwikkeling is mogelijk omdat er sprake is van herstructurering van erfbebouwing. Het bebouwd oppervlak neemt in de huidige situatie af t.o.v. de nieuwe situatie. De percelen Hounsdyk 7 en 9 beschikken niet over erfbebouwing die geherstructureerd kan worden. Door deze ontwikkeling, met een beperkte verkeersaantrekkende werking, toe te ontstaan ontstaat dus geen precedent voor nieuwe ontwikkelingen waardoor de verkeersdruk alsnog sterk toeneemt.

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.

Met milieuzonering wordt het scheiden van milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voorgestaan. Enerzijds wordt hiermee voorkomen dat een milieubelastende activiteit (bijvoorbeeld een bedrijf) ten koste gaat van een veilig en gezond leefklimaat van een gevoelige functie (bijvoorbeeld een woning). Anderzijds wordt voorkomen dat een gevoelige functie planologische belemmeringen oplevert voor een milieubelastende activiteit die planologisch gezien is toegestaan.

De woningen worden niet gesitueerd in de milieucontour van een bedrijf. De bouw van een woning (milieugevoelige functie) is op deze locatie daarmee milieu-hygiënisch inpasbaar.

Geluid

- *Rail- en wegverkeerslawaai*
  In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

  Het plangebied is niet gesitueerd in de geluidzone voor (spoor)wegverkeerslawaai. De Wet geluidhinder is voor dit plan geen beperkende factor.

- *Industrielawaai*
  Het perceel is niet gesitueerd in de invloedssfeer van een bedrijventerrein.

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;
- 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.

Het plan is dermate kleinschalig dat het 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan voldoet aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

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. Het plangebied ligt niet binnen een veiligheidszone van een risicovolle inrichting. Vanuit 'externe veiligheid' is het plan niet bezwaarlijk.

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 archeologieparagraaf worden opgenomen. De archeologische (verwachtings)waarde en vindplaatsen moeten in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht.

- *Bestemmingsplan 'Partiële herziening Archeologie'*

In het bestemmingsplan ‘Partiële herziening Archeologie’ heeft het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 6’.

‘Waarde – Archeologie 3’
Op het vm. boerenerf is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ van kracht. Voor bouwwerken of andere werkzaamheden waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 100 m2 en die de bodem dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld verstoren moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin:

- de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
- in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

‘Waarde – Archeologie 5’
In het overig deel van het plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ van kracht. Voor bouwwerken of andere werkzaamheden waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 2500 m2 en die de bodem dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld verstoren moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin:

- de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
- in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Toetsing
Ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ zijn geen bouwwerken of werkzaamheden voorzien die de bodem met een oppervlak groter dan 100 m2 en die bodem dieper dan 0,3 meter verstoren voorzien. Ter plaatse van deze bestemming wordt bestaande erfverharding verwijderd en opnieuw aangelegd. Hiermee zal de bodem niet dieper dan 0,3 meter verstoord worden.

Ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ zijn geen bouwwerken of werkzaamheden voorzien met een oppervlak groter dan 2500 m2. De nieuwe woning heeft een oppervlak van 460 m2 (incl. overdekt terras aan de achterzijde). Het zwembad heeft een oppervlak van 25 m2. De te realiseren haven heeft een oppervlak van 288 m2. Tot slot worden er 11 nieuwe bomen geplant.

Een archeologisch onderzoek is niet vereist.

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 cultuurhistorische waarden aanwezig. De Cultuurhistorische Kaart Fryslân laat zien dat het plangebied is aangewezen als ‘boerderijplaats’ en ‘karakteristieke boerderij’. Met het ontwerp worden de aanwezige cultuurhistorische waarden zo goed als mogelijk gerespecteerd. Met het ontwerp wordt het bebouwingsbeeld beoogd van een schuurwoning in het achtererfgebied van een boerderij. Deze zgn. schuurwoning is qua bouwmassa, positionering en gevelarchitectuur visueel ondergeschikt aan de boerderij (hoofdgebouw). Ook de terreininrichting voorziet in het behoud van een boerderijplaats. Zowel de bestaande woonboerderij als de nieuwbouw wordt ontsloten via het bestaande erf en uitrit. Er komt geen tweede inrit. Het beeld van één boerenerf met een hoofdgebouw (boerderij) met een ondergeschikt schuurvolume in het achtererfgebied blijft hiermee zoveel mogelijk intact.

Karakteristieke panden

Het plan voorziet niet in de sloop van karakteristieke panden.

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.

Aan de hand van een historisch boderonderzoek kan worden geconcludeerd dat het terrein aan de Hounsdyk 6 te Goutum onverdacht is op het voorkomen van een bodemverontreiniging van betekenis. In de boven- en ondergrond worden, op basis van onderzoeken op naburige percelen, maximaal licht verhoogde gehalten verwacht en de grond voldoet op basis van de bodemkwaliteitskaart aan de achtergrondwaarde (Landbouw/natuur). De bodemkwaliteit is geschikte voor de beoogde woonfunctie.

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 plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In de zogenaamde waterparagraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan 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 11 januari 2023 is voor het plan een watertoets doorlopen. Op 13 januari is een wateradvies van het Wetterskip ontvangen. Hieruit is gebleken dat door ruimtelijke ontwikkelingen de hoeveelheid verhard oppervlak toeneemt 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.

Het is niet toegestaan 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 het bijgevoegde wateradvies.

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling neemt het verhard oppervlakte niet toe. Het aanvragen van een watervergunning of compensatie is daarmee niet verplicht.

Voor de realisatie van de aanlegplaats voor boten (haven) is een melding gedaan in het kader van de algemene regels bij de Keur van Wetterskip Fryslân. De melding is bij het Wetterskip geregistreerd onder zaaknummer WF-266872. De melding is door het Wetterskip beoordeeld. Het Wetterskip is van mening dat de melding past binnen de algemene regels.

Het plangebied ligt vrij voor de boezem (streefpeil -0,52 m NAP). Dit betekent dat het plangebied niet door een boezemkade is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Het is daarom raadzaam rekening te houden met hoogwater indien sprake is van regionale wateroverlast. Dit kan door rekening te houden met de drooglegginsnorm of het maatgevend boezempeil (MBP).

Drooglegginsnorm:
Bij de realisering van de bebouwing en het aanleggen van verharding is het raadzaam om rekening te houden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. Voor bebouwing met kruipruimte wordt een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m (gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer) geadviseerd. Ook voor verharding wordt een drooglegging van 0,70 m geadviseerd.

Maatgevend boezempeil:
Het maatgevend boezempeil (MBP) ter plaatse van het plangebied is bepaald op -0,03 m NAP. Het MBP, behorend bij een situatie met een kans van voorkomen van 1/100 per jaar, mag tot 1 meter voor de gevel voorkomen.

Daarom adviseert het Wetterskip Fryslân om de nieuwe bebouwing/infrastructuur voldoende hoog aan te leggen.
In het ontwerp is hier op de rekening mee gehouden. De bovenkant van begane grondvloer op 1,1m N.A.P.+ wordt aangelegd.

Ontgrondingen

Het project waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd heeft ook betrekking op de ontgronding ten behoeve van een aanlegplaats (haven) van 288 m2. Deze aan te leggen aanlegplaats is in beginsel vergunningplichtig in het kader van de Ontgrondingenwet. In de Ontgrondingsverordening heeft de provincie een aantal vrijstellingsmogelijkheden opgenomen. Deze verordening is enigszins gedateerd. Het gaat dan vooral om die vrijstellingsmogelijkheden die zijn gebaseerd op eerdere wetsartikelen in de Wet op de ruimtelijke ordening. Zo gold altijd dat er sprake is van een vrijstelling die zijn oorsprong vindt in de WRO. Cruciaal voor deze vrijstellingen is dat de provincie betrokken is en positief beslist. De provincie is betrokken bij het verlenen van de omgevingsvergunning in afwijking van het geldende planologische regime, (artikel 2.1, eerste lid, onder c, met toepassing 2.12, eerste lid, onder a, 3e) waarvoor uitgebreide procedure moet worden gevolgd. De ontgronding kan worden vrijgesteld van de vergunningsplicht, omdat aan de volgende eisen worden voldaan:

- de diepte van de ontgronding bedraagt niet meer dan 2m beneden het oppervlaktewaterpeil; en
- bij de ontgronding wordt geen bodemmateriaal naar elders afgevoerd of in depot gezet.

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 heeft geen status als Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (‘Grote Wielen’) ligt op circa 5,6 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Gezien de aard van de ingreep en ruime afstand van het plangebied tot de Natura-2000 gebieden worden externe effecten zoals trillingen, verstoring door geluid en mechanische effecten niet verwacht. Gezien de aard van de ingreep doet het voornemen naar verwachting geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

  Het plangebied heeft geen status in het kader van Natuurnetwerk Nederland (NNN) of als ganzenfoerageergebied. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 2 kilometer ten zuidoosten en het ganzenfoerageergebied op circa 6,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Het voornemen heeft door zijn locatie, aard en omvang geen invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN en het overige provinciaal beleid (ganzenfoerageergebied). Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling (‘nee, tenzij’-toetsing) is niet nodig.

- *Soortenbescherming*
  Met een Quickscan Ecologie (d.d. 29-7-2022) heeft een inventarisatie en beoordeling van de natuurwaarden met betrekking tot de soortenbescherming plaatsgevonden.

  In dit onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat algemeen beschermde zoogdieren en amfibieën, beschermde vleermuizen en algemeen - en jaarrond beschermde broedvogels verwacht worden binnen het plangebied.

  Algemeen beschermde zoogdieren en amfibieën
  In het plangebied komen naar verwachting algemene amfibieën en grondgebonden zoogdieren voor (waaronder gewone pad, egel en huismuis) waarvoor een vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkeling (Provincie Fryslân, 2016). Dit wil zeggen dat voor de voorgenomen

ontwikkeling van het terrein geen ontheffing van de Wnb hoeft te worden aangevraagd. Voor deze soorten geldt echter te allen tijde de zorgplicht.

Vleermuizen
Het plangebied en de directe omgeving biedt voldoende plekken waar vleermuizen kunnen foerageren. De omliggende sloten en vaarten, alsook de wilgenlaan fungeren mogelijk als vliegroute. De lijnvormige elementen blijven in de toekomst gewaarborgd waarmee het plangebied haar functionaliteit als potentiële vliegroute en/of foerageergebied niet verliest. De werkzaamheden zorgen (mogelijk) voor een minimaal verlies aan foerageergebied, echter zijn er in de omgeving voldoende uitwijkmogelijkheden aanwezig.

Vogels (algemeen- en jaarrond beschermd)
Het plangebied biedt in potentie mogelijkheden als broedlocatie voor diverse vogelsoorten (zoals de houtduif en koolmees). Werkzaamheden die tijdens de broedactiviteit worden uitgevoerd kunnen leiden tot verstoring of vernietiging van (nesten van) broedende vogels. Verstoring van nesten met eieren of kuikens is niet toegestaan en hier wordt geen ontheffing voor verleend. Op basis van het voorliggende onderzoek is geconcludeerd dat er in de omgeving voldoende uitwijkmogelijkheden zijn. Buiten het broedseizoen zijn deze onbezette nesten, niet beschermd.

Conclusie
In het onderzoeksrapport, dat als bijlage is opgenomen, is geconcludeerd dat de werkzaamheden geen negatief effect hebben op beschermde diersoorten, indien uitgevoerd in de periode rond september tot en met maart en mitigerende maatregelen als omschreven in de onderzoeksrapportage worden getroffen.

Deze maatregelen betreffen volgens het onderzoeksbureau:

1. werken buiten het vogelbroedseizoen (15 maart tot 15 augustus) en/of broedvogelcheck uit te laten voeren;
2. voor vleermuizen (en andere in de nacht actieve-/lichtgevoelige dieren zoals uilen) dient rekening te worden gehouden met mogelijk lichtverstoring. Door uitsluitend overdag te werken of vleermuisvriendelijke verlichting te gebruiken wordt verstoring van deze soorten voorkomen.

Indien aan bovenstaande niet wordt voldaan, zal een ontheffing op de verbodsartikelen in de Wnb moeten worden aangevraagd.

De ecologische zorgplicht geldt bovendien altijd (art. 1.11 Wnb); zorgvuldig handelen met betrekking tot flora en fauna geldt voor alle soorten, ook voor niet beschermde soorten die in de onderzoeksrapportage niet specifiek behandeld zijn.

- *Stikstofdepositie*
  Met een stikstofdepositieberekening is aangetoond dat het plan in bouw- en gebruiskfase niet leidt tot een toename van een stikstofdepositie in stikstofgevoelige natuurgebieden.

Groen

Ten behoeve van het nieuwbouwplan worden op het terrein geen bomen gekapt.
In totaal worden 11 nieuwe bomen geplant.

Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen in het plangebied zijn hoofdgastransportleidingen, hoofdwaterleidingen, rioolpersleidingen en optisch vrije paden.
In het projectgebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen.

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”.

In dit geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In beginsel is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan elf woningen gerealiseerd worden. In dit geval betreft het initiatief de bouw van twee woningen.

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

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente heeft de directe omwonenden (achterliggende woonpercelen De Pôlle 18 t/m 34) geïnformeerd toen het plan zich nog in de principeverzoekfase bevond. Drie omwonenden hebben zorgen geuit over een (tijdelijke) toename in (bouw)verkeer. Naast een toename in woon- en verkeersdruk achter is de vrees uitgesproken dat deze ontwikkeling een precedent schept voor een verdere ontwikkeling van het perceel (bijv. omzetten van de huidige woonboerderij naar appartementen).

Een overleg op het gemeentehuis met deze omwonenden, de initiatiefnemer en de behandelend ambtenaar heeft de zorg met betrekking tot verkeer niet weg kunnen nemen. Aangezien de ontwikkeling verkeerskundig aanvaardbaar wordt geacht is aangegeven dat het college in principe positief staat tegenover een aanvraag omgevingsvergunning.

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 een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. De omwonenden is beloofd dat zij actief worden geïnformeerd op het moment dat het ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd. Aan de hand van de ingekomen zienswijzen kan het plan 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

Door het sluiten van een overeenkomst ambtelijke kosten is voorzien in het kostenverhaal. De overige kosten worden gedekt uit de leges. 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 deze redenen kan worden meegewerkt aan dit verzoek door af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Reactie- en antwoordnota vooroverleg

Bijlage 2: Ecologische Quickscan

Bijlage 3: Historisch bodemonderzoek

Bijlage 4: Advies Welstand

Bijlage 5: Watertoets