RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VERBOUW EN UITBREIDING WONING IJNTZELAAN 4 TE MILDAM

Inhoud

1. Inleiding 2
   1.1 Aanleiding 2
   1.2 Planologische regeling 2
2. Toetsingskader 2
   2.1 Beleidstoets 2
   2.2 Inpassing in de omgeving 2
   2.3 Welstand 2
   2.4 Omgevingsaspecten algemeen 2
   2.5 Ecologie 3
3. Uitvoerbaarheid 3
   3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 3
   3.2 Economische uitvoerbaarheid 3
4. Afweging en conclusie 3
   4.1 Afweging 3
   4.2 Conclusie 4

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Johan Strampel heeft het voornemen om de woning op het perceel IJntzelaan 4 te Mildam te verbouwen en te vergroten. De gemeente Heerenveen heeft aangegeven in beginsel medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Dit kan door af te wijken van het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om het besluit hiertoe op een goede wijze te motiveren.
Voor de ligging van het perceel en de inhoud van het bouwplan wordt verwezen naar de stukken bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

1.2 Planologische regeling

De woning ligt in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 van de gemeente Heerenveen en heeft hierin de bestemming Woondoeleinden III. De woning is in overeenstemming met de in de bestemmingsomschrijving aangegeven functies, maar voldoet niet aan de bouwregels ten aanzien de toegestane oppervlakte, de voorgevelbreedte en de dakhelling. Deze worden overschreden.

2. Toetsingskader

2.1 Beleidstoets

Vanuit rijks- en provinciaal beleid gelden er geen specifieke regels ten aanzien van het voorgenomen initiatief. Het gaat hier om de verbouw en uitbreiding van een bestaande woning. Het aantal wooneenheden wordt niet vergroot. De functie en situering van de woning veranderen niet.
Het bouwplan is in overeenstemming met het gemeentelijk Harmonisatiebeleid bestemmingsplannen buitengebied. De totale oppervlakte aan gebouwen op de kavel blijft beneden de 300 m2.
Vanuit het beleid is de verbouw en de uitbreiding van de woning geen probleem

2.2 Inpassing in de omgeving

De verbouw en uitbreiding van de woning vindt plaats op de bestaande footprint. Het grondoppervlak van bestaande bebouwing neemt niet toe. De huidige woning is relatief kleinschalig en gedateerd. Het bouwplan voorziet in een kwaliteitsverbetering en modernisering. Het volume van de woning past goed tussen de woningen op de buurtpercelen. Daarnaast is de kavel groot en is er voldoende afstand tussen de voorziene bebouwing en de perceelsgrens. Er vindt geen onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld plaats. Ditzelfde geldt voor de landschappelijke omgeving. Stedenbouwkundig en landschappelijk is het bouwplan inpasbaar.

2.3 Welstand

Het bouwplan is inmiddels in het vooroverleg positief beoordeeld door de welstandscommissie. Een positief welstandsadvies mag worden verwacht na het indienen van het bouwplan. De eerder gemaakte opmerkingen van de welstandscommissie zijn voldoende verwerkt.

2.4 Omgevingsaspecten algemeen

De afwijking van het bestemmingsplan betreft een overschrijding van de bouwregels. De verbouwing en uitbreiding van de woning vinden plaats op de locatie van de bestaande woning. De vergrote woning leidt niet tot hinder in de omgeving. De woonfunctie is niet belemmerend

voor nabijgelegen bedrijven of voorzieningen.
Het bouwplan draagt door zijn geringe omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging en leidt derhalve niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
In de directe omgeving liggen geen risicobronnen wat betreft externe veiligheid.
De omgevingsaspecten bodem en water zijn voor het onderhavige bouwplan niet relevant. De woning wordt immers op de bestaande footprint gebouwd. Vanuit het verleden zijn, gelet op de woonfunctie van het perceel, ook geen bodemverontreinigingen te verwachten. Waterafvoer op het terrein is eveneens geen probleem. Het bebouwde oppervlakte op het perceel neemt ook niet toe.
Het aspect archeologie is vanwege de bestaande footprint ook niet in beeld. Het perceel ligt op basis van informatie uit het vigerende bestemmingsplan ook niet in archeologisch en cultuurhistorisch waardevol gebied.
De woning bevat geen asbest. De bouwactiviteiten en het gebruik van de woning leiden tot een stikstofuitstoot van 0,00 mol. Het aantal verkeersbewegingen is beperkt.

2.5 Ecologie

Op het betreffende perceel is een ecologische quick-scan uitgevoerd. De woning en het omliggende terrein zijn geïnspecteerd. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor het verblijven van vleermuizen of voor nesten van vogels. Zo zijn er nergens sporen van vleermuizen (keutels en vetstrepen) gevonden die wijze op in- en uitvliegen. Ook met de endoscoop zijn geen sporen ontdekt. De aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen is derhalve hoogst onwaarschijnlijk. Nestplaatsen van vogels welke jaarrond beschermd worden zijn er niet.
De resultaten van de ecologische quick-scan zijn bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen gevoegd.

3. Uitvoerbaarheid

3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er bestaan op voorhand geen maatschappelijke belemmeringen voor het verlenen van planologische medewerking aan het voornemen tot het verbouwen en uitbreiden van de woning.

3.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan is economisch en financieel uitvoerbaar. Het plan wordt gerealiseerd door een particulier. Eventuele gemeentelijke kosten worden verrekend op basis van een door de initiatiefnemer met de gemeente te sluiten overeenkomst.

4. Afweging en conclusie

4.1 Afweging

Uit deze onderbouwing mag blijken dat het plan voor het verbouwen en uitbreiden van de woning op het perceel IJntzelaan 4 te Mildam ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar is. Beleidsmatig staat er niets in de weg om het voorgenomen initiatief mogelijk te maken. De woning levert geen belemmeringen op voor bestaande situatie of nieuwe ontwikkelingen in de omgeving en levert geen strijd op met de relevante omgevingsaspecten. Het bouwplan is stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar. De Welstandscommissie heeft ingestemd met het bouwplan.

4.2 Conclusie

Het afwijken van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van de verbouw en uitbreiding van de woning op het perceel IJntzelaan 4 te Mildam is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Joure, 26 februari 2020
Interra, Jur van der Velde