



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 omgeving	2
2.3	Welstand	3
2.4	Omgevingsaspecten	3
2.4.1	Algemeen	3
2.4.2	Ecologie	3
3.	Uitvoerbaarheid	3
3.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	3
3.2	Economische uitvoerbaarheid	4
4.	Afweging en conclusie	4
4.1	Afweging	4
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 planologische 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 2007 van de gemeente Heerenveen en heeft hierin de bestemming Woondoeleinden III. Het bouwplan 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 het rijksbeleid gelden er geen specifieke regels ten aanzien van het voorgenomen initiatief.

Het bouwplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid zoals dat is verwoord in de Verordening Romte 2014 van de provincie Fryslân. De verbouw en de uitbreiding van de woning vergroten het aantal woningen immers niet en de oppervlakte van de woning blijft tezamen met de bijgebouwen onder de 300 m². Bovendien past de woning binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten (zie paragraaf 2.2).

Het bouwplan voldoet vanwege de oppervlakte niet aan de in het gemeentelijk Harmonisatiebeleid bestemmingsplannen buitengebied opgenomen oppervlakte van maximaal 150 m² voor een woning. Op basis van dit beleid kunnen echter ook bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van eveneens maximaal 150 m². Omdat het onderhavige bouwplan past binnen de maximaal toegestane oppervlakte van 300 m² en het bouwplan en zich op een goede wijze in de omgeving inpast (zie paragraaf 2.2) kan worden geconcludeerd dat het bouwplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

Vanuit het beleid van betrokken overheden is de verbouw en de uitbreiding van de woning geen probleem.

2.2 Inpassing in omgeving

De verbouw en de uitbreiding van de woning vinden plaats op de bestaande footprint. Het grondoppervlak van bestaande bebouwing op het perceel 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. Overschrijding van de toegestane oppervlakte is daardoor acceptabel.

Het gedeelte van de woning dat wordt afgedekt door een dak met een dakhelling van nul graden is een ondergeschikt deel van de hele bebouwing. De overschrijding van de voorgeschreven dakhelling is hierdoor aanvaardbaar. Dit geldt ook voor de overschrijding van de

voorgevelrooilijn.

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

2.4.1 Algemeen

De afwijking van het bestemmingsplan betreft een overschrijding van de bouwregels. De verbouwing en de 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, woningen 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.

Het omgevingsaspect bodem water is voor het onderhavige bouwplan niet relevant. De woning wordt op de bestaande footprint gebouwd en het terrein biedt voldoende ruimte voor de afvoer van water.

Vanuit het verleden zijn er, gelet op de woonfunctie van het perceel, geen bodemverontreinigingen te verwachten.

Ook vanuit het aspect archeologie zijn geen bijzonderheden te verwachten. Het perceel ligt op basis van het vigerende bestemmingsplan niet in archeologisch en cultuurhistorisch waardevol gebied. Er ligt geen beschermende bestemming op het perceel.

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.

Gelet op het vorenstaande, is het bouwplan vanuit de diverse omgevingsaspecten aanvaardbaar.

2.4.2 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 wijzen 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 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 het 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 situaties 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.

Interra

Joure, 26 februari 2020

Jur van der Velde