

Raadsvoorstel

‘Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen’ (vvgb) voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning op het adres Hounsdyk 6 te Goutum.

Zaaknummer: 2023-108803

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning op het adres Hounsdyk 6 te Goutum. Het perceel Hounsdyk 6 betreft een voormalig boerenerf aan de rand van Goutum. Op het perceel staat een karakteristieke woonboerderij. In het achtererfgebied staat een paardenschuur met twee paardenbakken.

De twee-onder-één-kapwoning dient ter vervanging van de bestaande paardenschuur. Ook de bestaande paardenbakken worden gesaneerd. De nieuwbouw heeft een oppervlak van 460 m² (incl. overdekt terras aan de achterzijde). De bestaande paardenschuur heeft een oppervlak van 620 m². De nieuwe twee-onder-één-kapwoning heeft een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 7,8 meter.

Achter de woning is een zwembad van 50 m² voorzien. Het zwembad wordt niet overkapt. De bestaande sloot achter het erf wordt deels uitgegraven om een aanlegplaats voor boten te realiseren.

Planologische situatie

Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan ‘Goutum’ en ‘Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel Oost en Techum’, omdat de woonbestemming niet voorziet in de bouw van twee extra woningen op het perceel. En omdat een deel van de nieuwbouw is voorzien op agrarische bestemde grond.

Afwijkingsmogelijkheid

Wij kunnen medewerking verlenen aan dit verzoek door af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het kader van deze afwijkingsprocedure (buitenplanse grote afwijking) is op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) ook een vvgb van uw gemeenteraad vereist.

Projectenlijst

Op grond van de Wabo is het college het bevoegd orgaan voor het afgeven van de omgevingsvergunning maar er is ook een vvgb van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad heeft een lijst van projecten vastgesteld waarvoor een vvgb niet is vereist. De aanvraag past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst, omdat het plan niet overeenstemming is met de bouwregels van de vigerende (huidige) bestemmingsplannen.

Ter inzage

In het kader van de planologische procedure dient het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage te worden gelegd. Om het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage te leggen is een ontwerp vvgb van uw raad

vereist. De ontwerp vvgb wordt, via het college, ter vaststelling aan u voorgelegd. Na de vaststelling van de ontwerp vvgb zal het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met de ontwerp vvgb en overige stukken ter visie worden gelegd.

Na de periode van ter visielegging zal uw raad worden verzocht de definitieve vvgb af te geven.

Overwegingen

Het plan voegt twee woningen toe aan de woningvoorraad van Goutum. Uitbreiding van de woningvoorraad blijft de komende decennia noodzakelijk. 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. De herstructurering van het voormalig boerenerf gaat niet ten koste van bestaand groen in de bebouwde kom. Het plan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk woonbeleid.

Het bouwplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De oppervlakte van de nieuwbouw is kleiner dan het bestaande bouwvolume. Het plan houdt rekening met de aanwezige cultuurhistorische waarden van een boerderijplaats door een 'schuurwoning', met een lage gootlijn, steile kap en terughoudende gevelarchitectuur, te bouwen. Deze schuurwoning is qua bouwhoogte, positionering in het achtererfgebied en gevelarchitectuur visueel ondergeschikt aan het hoofdgebouw (de woonboerderij). Ook de terreininrichting voorziet in het behoud van een voormalig boerenerf. De nieuwbouw wordt landschappelijk ingepast in bestaande- en nieuwe erfbeplating. Zowel de bestaande woonboerderij als de nieuwbouw wordt ontsloten via de bestaande uitrit. Het beeld van één boerenerf met een hoofdgebouw (boerderij) en een ondergeschikt schuurvolume in het achtererfgebied blijft hiermee zoveel mogelijk intact.

Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woongenot (privacy, uitzicht en bezonning) van derden. De nieuwbouw is qua omvang kleiner dan- en qua bouwhoogte vergelijkbaar met de huidige paardenschuur. De nieuwbouw wordt op minimaal 35 meter van het dichtstbijzijnde woonperceel gesitueerd. De woon- en leefruimte is gericht op het achterliggende landschap en niet op de achtertuin van derden.

De realisatie van een aanlegplaats voor boten en een zwembad komt het woongenot van de nieuwe bewoners ten goede, heeft geen noemenswaardige invloed op de openheid van het achterliggende landschap en is niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare ruimte of het perceel van derden. De aanlegplaats wordt uitgevoerd met natuurvriendelijke oevers.

De ontwikkeling leidt niet tot een onaanvaardbare verkeersdruk op 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. 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 aan de Hounsdyk.

Bij deze ontwikkeling (twee woningen) hoort een verkeersgeneratie van minimaal 14- en maximaal 16 verkeersbewegingen per etmaal. Deze verkeersgeneratie is beperkt te noemen en daarmee verkeerskundig aanvaardbaar. Bovendien gaat van de te slopen paardenstal, waar paardenstallen worden verhuurd, ook een verkeersaantrekkende werking uit.

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

Risico's

Voor de gemeente zijn er geen juridische en/of financiële risico's verbonden aan de afgifte van de ontwerp vvgb en het ter visie leggen van de ontwerp omgevingsvergunning. De ambtelijke kosten worden vergoed en het risico van planschade ligt bij de initiatiefnemer. Alle kosten en risico's liggen bij de initiatiefnemer.

Voorgesteld besluit

Wij stellen u voor om een ontwerp vvgb conform artikel 6.5, lid 1 Bor vast te stellen voor het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning op het adres Hounsdyk 6 te Goutum voor ter visie legging.

Vervolgacties

Na de vaststelling van de ontwerp vvgb zal het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met de ontwerp vvgb en overige stukken ter visie worden gelegd voor zienswijzen. Als er zienswijzen worden ingediend, dan zal worden gewogen of een plaanpassing wenselijk is. Vervolgens zal de gemeenteraad worden gevraagd een definitieve vvgb af te geven. Het college is bevoegd een de omgevingsvergunning te verlenen.

Leeuwarden, 23 mei 2023,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris.