

Gemeente Achtkarspelen
Projectbesluit "Vervanging woning Miedweg 6 Stroobos"
Ruimtelijke onderbouwing

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het projectbesluit

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het vervangen van de woning op het perceel Miedweg 6 te Stroobos.

Om het plan te kunnen realiseren zal een projectbesluit volgens artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten worden genomen. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering van het projectbesluit.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt ten westen van de Miedweg, ten zuiden van de kern van Stroobos. De ligging van het projectgebied is vastgelegd in een digitale verbeelding. De betreffende gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Drogeham, sectie B, nummer 2405. Onderstaand kaartje geeft de globale ligging van het projectgebied weer.



1.3 Geldende planologische regiem

Het perceel aan de Miedweg 6 valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied' en heeft de bestemming 'woondoeleinden, eengezinshuizen open bebouwing'. Deze bestemming heeft het perceel gekregen, nadat het college van burgemeester en wethouders - na de bedrijfsbeëindiging - de bestemming op 12 mei 2000 heeft gewijzigd (artikel 11 WRO-oud) van "Agrarische Doeleinden, categorie AG-O" naar de huidige bestemming 'woondoeleinden, eengezinshuizen open bebouwing'.

Het gebruik is derhalve in overeenstemming met het bestemmingsplan; echter het bestemmingsplan laat slechts een woning met een maximale oppervlakte van 100 m² toe, terwijl de oppervlakte van de voorgestelde woning bijna 150 m² bedraagt. Binnen het geldende bestemmingsplan wordt voor de overschrijding van de oppervlakte geen

mogelijkheid geboden voor een ontheffing of wijziging. Medewerking aan het bouwplan kan pas worden verleend, nadat een projectbesluit is genomen.

Op dit moment wordt er gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Het projectbesluit zal worden verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Het vaststellen van een projectbesluit is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De gemeenteraad kan op grond van artikel 3.10 lid 4 Wro besluiten deze bevoegdheid te delegeren aan het college. Op 29 april 2010 heeft de gemeenteraad de bevoegdheid voor dergelijke aanvragen voor het vergroten/ vervangen van woningen in het buitengebied tot een maximale oppervlakte van 150 m² gedelegeerd aan ons college. Ook is toen de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) gedelegeerd aan ons college.

2. PROJECTBESCHRIJVING

Het project betreft het vervangen van een bestaande woning. Voor een uitwerking hiervan wordt verwezen naar de bouwtekeningen behorende bij de aanvraag om bouwvergunning.

De woning komt voor het grootste deel op dezelfde plaats te staan als de huidige woning. De bestaande woning met aan-/ en uitbouwen zal worden gesloopt. De sloopvergunning daarvoor is intussen verleend en onherroepelijk. Eén vrijstaand bijgebouw (garage/ berging) zal blijven staan. Na uitvoering van het bouwplan zal de bebouwing per saldo afnemen tot een hoofdgebouw van bijna 150 m² en een vrijstaande garage /berging van ca. 95 m².

3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Planologisch beleid

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een notitie van uitgangspunten op basis waarvan een Structuurvisie Buitengebied en een bestemmingsplan Buitengebied zullen worden opgesteld.

Voor beantwoording van de vraag of in dit stadium medewerking kan worden verleend dient te worden beoordeeld of het bouwplan naar verwachting binnen de beleidskaders van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied zal passen. De verwachting is dat deze uitbreiding binnen het beleid zal gaan passen omdat het een hoofdgebouw betreft waarbij de oppervlakte van 150 m² niet wordt overschreden. Deze maximale oppervlakte is meerdere keren aan de orde geweest en sluit aan bij het Streekplan van de provincie Fryslân (2007) voor wat betreft de woningen in het buitengebied. Stedenbouwkundig is de voorgestelde oppervlakte, hoogte en plaatsing van de woning op deze locatie aanvaardbaar.

Welstandsnota en monumenten

De welstandscommissie heeft het bouwplan getoetst aan de welstandsnota en is van oordeel dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Bij brief van 29 maart 2010 heeft ze het college van dit advies op de hoogte gesteld. Het college ziet geen aanleiding van dit advies af te wijken.

Er is geen sprake van een rijksmonument of een karakteristiek pand.

Verkeersaspecten en parkeren

Het bouwplan betreft het vervangen van een bestaande woning. De woning is bereikbaar via de Miedweg. De bestaande garage zal blijven staan.

De verkeersaspecten en het parkeren zullen niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie.

3.2 Milieuaspecten

Bodemonderzoek

Op de bodemkwaliteitskaart is het betreffende perceel aan de Miedweg 6 te Stroobos geen verdachte locatie. Uit de historische bodemtoets blijkt dat geen gegevens bekend zijn over (voormalige) bodembedreigende activiteiten die op het perceel hebben plaatsgevonden. De gegronde verwachting is dat er geen sprake is van bodemverontreiniging op de locatie. Dit aspect vormt derhalve op voorhand geen belemmering voor het bouwplan. Door de provincie is er gewezen op een ondergrondse benzine-opslag, waarvoor op 7 september 1929 vergunning is verleend. De bijbehorende situatietekening laat zien dat deze benzine-opslag zich op het voorerf bij de woning op nummer 4 bevindt, op 57 meter van de te bouwen woning. Op basis daarvan wordt - mede ook naar aanleiding van de resultaten van de historische bodemtoets- geen aanleiding gezien voor het doen van aanvullend bodemonderzoek.

Geurhinder

Een woning is een geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. De woning komt niet dichterbij het agrarisch bedrijf aan de Miedweg nummer 19. Bovendien staan er meerdere woningen op kortere afstand van genoemd agrarisch bedrijf dan de te bouwen woning. In verband met een gezond woon- en leefklimaat dient de te vervangen woning op voldoende afstand te staan van agrarische bedrijven (de zogenaamde omgekeerde werking). De afstand van de te bouwen woning tot de stal van het agrarisch bedrijf bedraagt meer dan 100 meter, terwijl voor nieuwe situaties een afstand van 50 meter voldoende is. Overigens zal deze afstand in de nog vast te stellen geurverordening -naar verwachting- worden verkleind tot 25 meter.

Geluidhinder

De woning zal worden geplaatst aan de Miedweg 6. Vanwege de geringe verkeersintensiteit van de Miedweg vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor het bouwplan.

Luchtkwaliteit

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Als aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het project. In dit geval is er van een feitelijke of dreigende overschrijding geen sprake. In de provincie Fryslân zijn de achtergrondconcentraties PM10 en NO2 laag. De afgelopen jaren zijn berekeningen uitgevoerd voor verschillende provinciale wegen met de hoogste verkeersintensiteiten. De uitkomsten hiervan geven aan dat de grenswaarden niet worden overschreden. Nu op de drukste wegen in onze provincie de grenswaarden niet worden overschreden kan gelet op de verkeersintensiteit op de Miedweg te Stroobos worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten is. De vervanging van de woning zal niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit .

3.3 Externe veiligheid

Uit de Risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat er in de nabijheid van de projectlocatie geen risicovolle inrichtingen zijn. De uitbreiding ten behoeve van het wonen voegt ook geen extra risicobron toe. De noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek vervalt daarmee.

3.4 Archeologie

Op basis van de provinciale FAMKE kaarten is sprake van een gebied met afgedekte dekzandkoppen of -ruggen met een grote kans op archeologische resten uit de steentijd. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 50 m² de locatie een waarderend archeologisch onderzoek uit te voeren. Gelet op het feit dat zal worden teruggebouwd op dezelfde locatie en per saldo nog geen 25 m² buiten de contouren van de bestaande woning zal worden gebouwd, is een waarderend archeologisch bodemonderzoek niet noodzakelijk.

3.5 Flora en fauna

Op grond van de Flora- en faunawet heeft een initiatiefnemer een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de flora en fauna niet mogen worden verstoord. In het kader van het slopen van de bestaande woning met aan-/uitbouwen zal naar verwachting geen verstoring plaatsvinden van de flora en fauna. De verwachting is dat dit ook voor de nieuwbouw niet het geval zal zijn. Het betreft een vervanging van een woning op grotendeels dezelfde locatie, waarbij het overige deel (25 m²) een verhard oppervlak betreft. Omdat niet verwacht wordt dat de flora en fauna ter plaatse worden verstoord, wordt het bouwplan wat dit aspect betreft niet belemmerd. Mocht blijken dat dit wel het geval is dan zullen wij de aanvrager verzoeken een ecologisch onderzoek uit te laten voeren.

3.6 Waterhuishouding

Per saldo zal de bebouwde oppervlakte van het perceel afnemen. Er is daarom geen sprake van een verplichting tot watercompensatie. In het voortraject is de versnelde watertoets van het waterschap toegepast. Hieruit is gebleken dat er geen waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn. Het standaard wateradvies is reeds aan de aanvrager toegezonden.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid is verzekerd omdat er leges worden geheven voor het opstellen van een projectbesluit conform de door de raad vastgestelde tarieventabel en er is een overeenkomst tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) afgesloten die het risico van eventuele tegemoetkoming in schade bij de aanvrager neerlegt. Daarnaast hoeft de gemeente geen kosten te maken voor het aanleggen van voorzieningen.

3.8 Conclusie en vervolg

Op grond van bovenstaande onderzoeken en overwegingen wordt geen aanleiding gezien om geen medewerking te verlenen aan het bouwplan door middel van het voeren van een projectbesluit-procedure.

In het kader van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen, zullen het ontwerp-projectbesluit en de ontwerp-bouwvergunning voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

4. INSPRAAK EN OVERLEG

4.1 Inspraak en overleg

Een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van het projectbesluit is een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties betrokken zijn bij de

voorbereiding van het projectbesluit (artikel 5.1.3 Bro). In onze gemeente geven we hier vorm aan door middel van het verlenen van inspraak.

De mogelijkheid tot inspraak is bekend gemaakt in De Feenster en het plan ligt vier weken ter inzage. Tijdens deze periode kunnen inwoners en andere belanghebbenden hun mening geven over het plan. Het plan heeft in de periode van 30 juni tot en met 27 juli 2010 voor een periode van 4 weken voor de inspraak gelegen. Binnen deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

Verder kan het plan voor overleg naar de overlegpartners worden verzonden. In sommige gevallen is dit niet vereist, omdat de hun toevertrouwde belangen niet in het geding zijn. Zoals hierboven al aangegeven kan ten aanzien van het aspect water worden volstaan met een versnelde watertoets. Het daarbij horende standaardadvies is aan de aanvrager toegezonden.

Ten aanzien van het overleg met de provincie het volgende. Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Fryslân hebben bij brief van 30 juni 2008, met kenmerk 00769587, aangegeven voor welke plannen of projecten het vooroverleg in het kader van een ontwerp-bestemmingsplan of ontwerp-projectbesluit achterwege kan blijven. Niet elk plan of project raakt immers een provinciaal belang. De provinciale belangen zijn vastgelegd in het Streekplan Fryslân 2007. Op basis hiervan is een tijdelijke checklist, welke onderdeel uitmaakt van eerdergenoemde brief, opgesteld ten behoeve de stroomlijning van het vooroverleg ex artikel 5.1.1. Bro en de toezending van ontwerpprojectbesluiten ex artikel 3.11 Wro. Hierbij wordt aangesloten bij de limitatieve lijst van vrijstellingscategorieën ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening-oud. Deze lijst is door GS vastgesteld op 18 oktober 2005 en aangevuld op 16 mei 2006. Het bouwplan valt binnen de categorie B.1 van deze lijst (vervangen van een woning, max. 150 m²/ 675 m³). Van een aantasting van een provinciaal belang is hier geen sprake; (voor)overleg met de provincie kan achterwege blijven.

4.2 Zienswijzen

Het ontwerp-projectbesluit en de ontwerp-bouwvergunningen hebben met ingang van 1 september 2010 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Wat dat betreft bestaat er geen aanleiding om het projectbesluit te wijzigen.