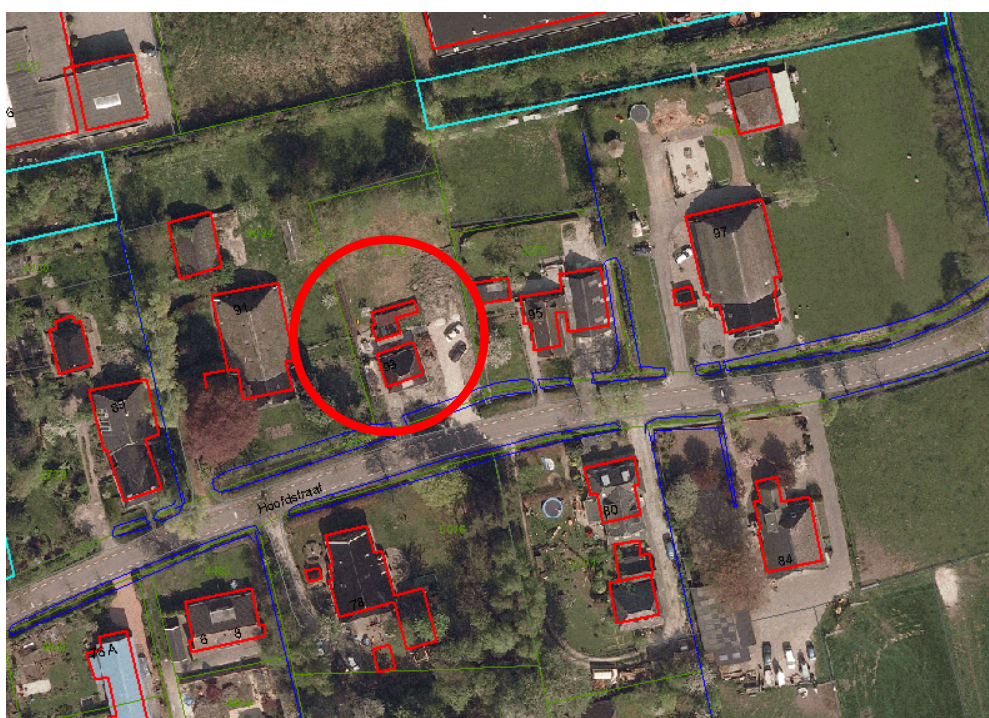




Ruimtelijke onderbouwing

vervangende nieuwbouw van een woning
op het perceel

Hoofdstraat 93 te Tolbert



Status: definitief

Datum: september 2010

Inhoudsopgave

1 Inleiding

1.1. Aanleiding

2 Planologische situatie

2.1 Bestemmingsplan "Leeksterhout"

2.2 Projectbesluit artikel 3.10 Wro

2.3 Stedenbouw

2.4 Welstand

3. Ruimtelijk beleid

3.1 Provinciaal beleid

3.2. Gemeentelijk beleid

4. Omgevings effecten

4.1 Watertoets

4.2 Flora- en Faunawet

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.4 Geluid

4.5 Bodem

4.6 Externe Veiligheid

4.7 Luchtkwaliteit

4.8 Verkeerssituatie

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Financiële haalbaarheid

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3 Zienswijzen

6. Afweging

7. Conclusie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De bewoners van het perceel Hoofdstraat 93 te Tolbert hebben een aanvraag om bouwvergunning gedaan voor vervangende nieuwbouw van hun woning op het perceel Hoofdstraat 93 te Tolbert. Het bouwplan is strijdig met de voorschriften uit het geldende bestemmingsplan Leeksterhout.

De bestaande woning is bouwtechnisch gezien in een slechte staat. Uit economische overwegingen is het verantwoord de bestaande woning te vervangen door een nieuwe woning. Na het gereedkomen van de nieuwe woning zal de bestaande woning worden gesloopt.

2. Planologische situatie

2.1 Bestemmingsplan "Leeksterhout"

Het perceel Hoofdstraat 93 te Tolbert is gelegen in het bestemmingsplan "Leeksterhout" en heeft daarin de bestemming "wonen". Hoofdgebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. De nieuw te bouwen woning wordt achter de huidige woning gebouwd, buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Het is de verwachting dat er in een nieuw bestemmingsplan ten aanzien van de bouwvlakken meer ruimte worden gegeven omtrent de plaatsing van de hoofdgebouwen. Het uitgangspunt zal hierbij zijn dat het karakter van de Hoofdstraat behouden blijft.

2.2 Projectbesluit artikel 3.10 Wro

Aangezien op het moment van de beoordeling van het bouwplan er geen zicht is op een herziening van het bestemmingsplan, hebben de aanvragers verzocht een projectbesluit procedure te volgen. Aan het plan kan worden meegewerkt door een Projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te nemen. Na het nemen van het Projectbesluit kan het plan worden verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan.

2.3 Stedenbouw

Het bouwplan is aangevraagd om de huidige woning te vervangen door een nieuwe woning. De nieuwe woning zal achter de bestaande woning worden gebouwd. De woning komt hierdoor verder van de weg te liggen wat onder andere betekent dat geluidsbelasting op de gevel lager is. De huidige woning staat vrij dicht op de weg. De nieuwe woning is een stuk forser dan de bestaande woning. Door het naar achteren plaatsen van woning zal deze ten opzichte van de omliggende bebouwing niet prominent in het zicht komen. Het naar achterplaatsen van de woning zal de ruimtelijke uitstraling van het straatbeeld ten goede komen.

In een toekomstig bestemmingsplan voor het aangrenzende gebied kan gesteld worden de voorschriften van de van dit besluit geïntegreerd zullen worden. Het uitgangspunt voor de Hoofdstraat zal echter wel zijn dat de bestaande bebouwingsstructuur en karakter zoveel mogelijk gehandhaafd zal blijven maar waar vernieuwing wel mogelijk moet zijn.

2.4 Welstand

Het bouwplan is voorgelegd aan de Welstandscommissie. De commissie heeft het plan getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota en in het bijzonder aan het beleid en de criteria zoals deze gelden voor gebied 5.8f waarin het bouwplan is gelegen. De Welstandscommissie heeft het bouwplan akkoord bevonden maar wil de monsterinformatie van de toe te passen materialen voor de buitenzijde nog ter beoordeling ontvangen.

De definitieve goedkeuring van de monsterinformatie voor de buitenzijde wordt als voorwaarde aan de bouwvergunning verbonden.

3. Ruimtelijk beleid

3.1 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het POP (Provinciaal Omgevings Plan) en de POV (Provinciale Omgevingsverordening) van de Provincie Groningen.

In het POP is op hoofdlijnen het omgevingsbeleid van de provincie aangegeven. Het verhoging van de

ruimtelijke kwaliteit staat hierin centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving. De inzet van het POP is de kwaliteit te versterken. In onderhavig bouwplan is sprake van vervangende bouw en geen sprake van een uitbreiding van het aantal woningen binnen de gemeente Leek. De ruimtelijke kwaliteit komt hierbij niet in het geding.

Op basis van vorenstaande overwegingen bestaan er vanuit planologisch/stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren tegen het verlenen van medewerking. De vervangende nieuwbouw van de woning is niet strijdig met het POP en de POV.

3.2. Gemeentelijk beleid

Op 21 oktober 2009 hebben de raden van Leek en Noordenveld de Intergemeentelijke Structuurvisie Leek - Roden (IGS) vastgesteld. De IGS is een structuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Leek en de omgeving van Roden in de gemeente Noordenveld voor de periode 2010-2030. Het gaat hierbij vooral om grootschalige toekomstige ontwikkelingen, maar ook het behoud en versterking van bestaande kwaliteiten. Volgens de IGS moet de beeldbepalende lintbebouwing van de Hoofdstraat worden gerespecteerd. Met de vervangende nieuwbouw van onderhavige woningbouw wordt voldaan aan het beleid van de IGS. Op perceelsniveau moet verder naar het ruimtelijk beleid als aangegeven in het bestemmingsplan worden gekeken.

Vanuit het bestemmingsplan Leeksterhout wordt aangegeven dat de karakteristieke bebouwing aan de Hoofdstraat blijft behouden. De betreffende woning Hoofdstraat 93 is binnen het bestemmingsplan en op de plankaart niet bestempeld als karakteristiek. Het vervangen van de woning wordt hiermee mogelijk gemaakt.

Vanuit van de gewenste beeldkwaliteit bij vernieuwing van bebouwing geldt dat de bebouwing qua hoofdvorm en de wisselende posities refereert aan het bestaande beeld.

Het beleid is er op gericht dat het huidige bebouwingsbeeld te respecteren waarbij incidentele wijzigingen niet zijn uitgesloten. Bij deze aanpassingen dienen de positie en kleur gerespecteerd te worden. Het bouwplan voldoet hieraan

4. Ruimtelijke effecten

4.1. Watertoets

Als er in de nieuwe situatie sprake is van toename van meer dan 750 m² verhard oppervlak dan handelt het Waterschap de watertoets. In dit geval is daar geen sprake van.

Op 19 augustus zijn door het Waterschap Noorderzijlvest op het ontwerpbesluit een aantal opmerkingen geplaatst (kenmerk 2010006658). Het waterschap geeft aan dat zij graag willen zien wat het totale verhard oppervlak op het perceel wordt ten opzichte van het bestaande verhard oppervlak.

Het perceel heeft een oppervlakte van 1270m². Het perceel zal na uitvoering grotendeels worden ingericht als tuin. De toename in verhard oppervlakte komt in grote lijnen door de vervangende bouw van de woning. De huidige woning heeft een oppervlakte van ca. 65m². De nieuwe woning heeft een bebouwde oppervlakte van ca 115m². Het bebouwde oppervlak neemt hierdoor na uitvoering van het bouwplan met ca 50 m² toe. Voor de volledigheid zal bij de vergunning worden opgenomen dat het verhard oppervlak op het terrein niet meer mag bedragen dan 750m². Indien dit onder de 750 m² blijft heeft het waterschap geen bezwaar tegen het bouwplan.

Daarnaast geeft het waterschap aan dat zij voorstander is dat nieuwe bebouwing wordt afgekoppeld van het huidige rioolsysteem. En mag geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen.

De aanvrager heeft aangegeven dat reeds in de bestaande situatie de woning is afgekoppeld van het bestaande rioolsysteem. In de nieuwe situatie zal dit zo blijven.

Dat het gebruik van uitlogende materialen niet is toegestaan zal als voorwaarde aan de vergunning worden verbonden.

4.2. Flora- en Faunawet

Het bouwplan heeft betrekking op een al bebouwd perceel binnen de bebouwde kom. Zoals aangegeven wordt de woning niet op dezelfde plaats teruggebouwd. Op de locatie waar de nieuwe woning gebouwd wordt heeft een schuur gestaan.

Door Landschapsbeheer Groningen is onderzoeksrapport opgesteld naar de flora en fauna op het perceel. Zij zijn hierbij tot de conclusie gekomen dat op de plek en de naaste omgeving waar de nieuwe woning moet komen geen soorten uit de tabellen van de Flora en Fauna wet zijn aangetroffen. De huidige woning wordt in elk geval in broedtijd gebruikt als nestlocatie van de huismuis. Het afbreken van de huidige woning in broedtijd (half maart-half augustus) wordt daarom ook afgeraden. Het blijft mogelijk dat tijdens de afbraak vleermuizen worden aangetroffen. In principe moet de afbraak worden gestopt en moet er nader onderzoek worden verricht. Altijd geldt de algemene zorgplicht. Eventueel aanwezige dieren (muis, mol, kikker e.a.) moeten in veiligheid worden gebracht indien zij gevaar lopen bij de uitvoering van werkzaamheden.

4.3. *Cultuurhistorie en archeologie*

Libau steunpunt heeft een archeologisch bureauonderzoek gedaan. Uit het bureauonderzoek naar de archeologische verwachting blijkt dat vervolgstappen niet nodig zijn.

In het plangebied is geen bekend (geregistreerd) archeologisch terrein in het geding. Het plangebied is sinds het begin van de 20-ste eeuw in gebruik als erf. De nieuw te bouwen woning overlapt grotendeels met de locatie van de schuur. Op deze plaats zal de bodem verstoord zijn. Doordat het prehistorische maaiveld gelijk is aan het huidige maaiveld zal de bovengrond grotendeels verstoord zijn. In het overige deel van het plangebied wordt de kans op het aantreffen van gave archeologische resten dan ook gering geacht. Derhalve wordt archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten aangetroffen worden dan geldt een meldingsplicht.

4.4 *Geluid*

Het gaat hier om vervangende nieuwbouw de nieuwe woning wordt op een grotere afstand van de weg geplaatst. De nieuwe woning is niet gelegen binnen een zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning is in het kader van de Wet geluidhinder sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5 *Bodem*

Uit het vooronderzoek (conform NVN5725) blijkt dat de locatie is verdacht voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Vanwege een verbod tot bouwen op verontreinigde grond is een bodem- en grondwateronderzoek (conform NEN 5740) en asbestonderzoek (NEN 5707/NEN 5897) vereist omdat het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

- a. waarin voortdurend of nagenoeg (> 2 uur per dag) voortdurend mensen verblijven;
- b. voor het bouwen waarvan een reguliere bouwvergunning is vereist; en
- c. 1. dat de grond raakt, of
2. waarvan het gebruik wordt gewijzigd.

Door Mug ingenieursbureau is een bodemonderzoek gedaan ten behoeve van de bouwaanvraag. In hoofdstuk 5 van het rapport, Conclusie en aanbevelingen, wordt aangegeven dat er ten aanzien van de resultaten betreffende de grond zowel op het maaiveld als in het opgeboorde materiaal geen asbest verdachte materialen zijn waargenomen. Verder zijn er geen bijmengingen aangetroffen die duiden op de mogelijkheid van aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Op basis van de analyse resultaten wordt geconcludeerd dat de bovengrond licht verontreinigd is met kwik, lood, zink en PCB(som 7). In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte componenten aangetoond.

In het grond water is een sterk verhoogde concentratie aan zink en een matig verhoogde concentratie aan barium aangetoond. Bij herbemonstering van het grondwater werden lager waarden gemeten. Wel werd nog steeds een sterk verhoogde concentratie aan zink en een matig verhoogde concentratie aan barium gemeten.

Mug ingenieursbureau stelt vast dat er formeel volgens de Wet bodembescherming, vanwege de sterk verhoogde concentratie aan zink in het grondwater een nader bodemonderzoek noodzakelijk is. Ondanks dat de gemeten waarden in het grondwater boven de interventie waarde liggen ligt het niet in de verwachting dat de gemeten concentratie gevolgen zou hebben. In het rapport wordt geadviseerd met het bevoegd gezag te overleggen of er aanvullende maatregelen nodig zijn indien tijdens de bouw bronnering wordt toegepast.

De bovenstaande bevindingen zijn besproken met de Afdeling Milieubeleid en Bodemsanering van de Provincie Groningen. Zij geven aan dat in de grond geen noemenswaardige gehalten aan zink zijn aangetroffen. Dat de locatie vanuit de historie van het terrein niet verdacht m.b.t. de aanwezigheid van zink in de bodem. Verder brengt de aangetoonde concentratie zink in het grondwater geen risico's met zich mee ten aanzien van de volksgezondheid en/of het milieu en dat er geen sprake is van een verspreiding

Omdat er een kelder onder de woning komt zal er gebronneerd moeten worden. Voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden en het toepassen van de bronnering moet aan het waterschap en de gemeente duidelijk zijn gemaakt of er ten aanzien van het bronneringswater aanvullende maatregelen nodig zijn voor het toepassen van bronnering.

4.6. *Externe Veiligheid en bedrijven*

Het project heeft betrekking op de vervangende nieuwbouw van een woning. Er is geen sprake van de aanwezigheid van bedrijven in de nabijheid die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) vallen. Er loopt geen aardgasleiding langs of over het perceel.

Het aspect Externe Veiligheid is bij dit project naar onze mening dan ook niet aan de orde.

De afstand van de woning tot bedrijven bedraagt ca. 50 meter. De bouw van de woning vormt hiermee geen belemmering voor de nabij gelegen bedrijven.

4.7. *Luchtkwaliteit*

De landelijk vastgestelde luchtverontreiniging toont aan dat voor de gemeente Leek geen sprake is van een overschrijding van de normen. Er zijn vanuit de Wet milieubeheer geen milieuhygiënische beperkingen.

4.8. *Verkeerssituatie Hoofdstraat te Tolbert*

Als gevolg van de vervangende nieuwbouw van de woning zal het verkeer niet toenemen. Het parkeren zal op het eigen erf moeten plaats vinden, dit gebeurt in de huidige situatie ook en zal in de nieuwe situatie niet veranderen. Wij verwachten geen problemen ten aanzien van het verkeer ter plaatse.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 *Financiële haalbaarheid*

Het bouwplan wordt voor eigen rekening van aanvrager uitgevoerd. Ook de kosten van externe onderzoeken, die in het kader van de procedure van het Projectbesluit noodzakelijk zijn, komen voor rekening van aanvrager. Deze onderzoeken hebben o.a. betrekking op Flora en Fauna-onderzoek het archeologisch onderzoek en een planschadeanalyse. Het Flora en Faunaonderzoek en een planschadeonderzoek zijn uitgevoerd.

Met de aanvrager is een overeenkomst aangegaan waarin aanvrager en gemeente overeengekomen zijn dat wanneer planschade als bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening wordt vastgesteld aanvrager deze kosten voor zijn rekening neemt.

Een financieel adviesbureau heeft de financieringsaanvraag van de aanvrager voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel Hoofdstraat 93 te Tolbert akkoord bevonden. De financiële uitvoerbaarheid van het bouwplan is hiermee gewaarborgd.

5.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Het ontwerp-Projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening heeft vanaf 15 juli 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Tijdens deze termijn kon een ieder zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze kenbaar maken. Gedurende deze periode zijn er wel zienswijzen ingediend.

Tevens is het ontwerpbesluit digitaal aan de overlegpartners, provincie inspectie VROM en Waterschap bekendgemaakt. Zij hebben wel gereageerd.

5.3 *Zienswijzen*

Het ontwerpprojectbesluit en de bouwaanvraag hebben gedurende 6 weken terinzage gelegen. Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn er zienswijzen tegen het plan in gediend. In de Nota van reactie wordt hier verder op ingegaan. De nota van reactie is als bijlage toegevoegd.

6. Afweging

De strijdigheid met het bestemmingsplan is het gevolg van het naar achteren plaatsen van de woning, hierdoor wordt de woning niet binnen het bouwvlak gebouwd. De bestemming wonen wordt vanuit het bestemmingplan toegestaan.

De herbouw van de woning leidt niet tot een onevenredige aantasting van belangen. De bestaande woning is bouwtechnisch gezien in een slechte staat. Uit economische overwegingen is het verantwoord de bestaande woning te vervangen door een nieuwe woning.

De nieuwe woning zal achter de bestaande woning worden gebouwd. De woning komt hierdoor verder van de weg te liggen wat onder andere betekent dat geluidsbelasting op de gevel lager is. Daarnaast is de nieuwe woning een stuk forser dan de bestaande woning. Door het naar achteren plaatsen van woning zal deze ten opzichte van de omliggende bebouwing niet prominent in het zicht komen. Het naar achterplaatsen van de woning zal de ruimtelijke uitstraling van het straatbeeld ten goede komen

7. Conclusie

Gelet op bovenstaande moet geconcludeerd worden dat het onderhavige bouwplan niet leidt tot een aantasting van een goede ruimtelijke onderbouwing. Ten aanzien van het grondwater kan gesteld worden dat dit middels een voorwaarde aan de bouwvergunning voldoende gewaarborgd is. Verder doen zich geen omstandigheden voor die het bouwplan niet rechtvaardigen

Bijlage : Nota van reactie op de zienswijzen m.b.t. de aanvraag om bouwvergunning voor het oprichten van een woning op het perceel Hoofdstraat 93 te Tolbert.

Algemeen.

Op 2 februari 2010 (kenmerk 20090266) is er een bouwvergunning aangevraagd voor het oprichten van een woning op het perceel Hoofdstraat 93 te Tolbert.

Om medewerking aan het bouwplan te kunnen verlenen dient een projectbesluit te worden genomen

het bouwplan heeft hier voor met de bijbehorende stukken vanaf 15 juli 2010 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

Door de heer H.A. Eitens zijn op **18 augustus 2010** (kenmerk 2010006629) zienswijzen tegen het projectbesluit ingediend.

Hieronder zijn de onderwerpen van de zienswijzen kort beschreven. Inhoudelijk wordt verwezen naar de betreffende brief. De zienswijzen zijn hierna van een reactie van de gemeente voorzien.

zienswijzen de heer Eitens:

1)Bouwverbod

De heer Eitens geeft aan dat er op percelen aan de Hoofdstraat bij vaststelling van het bestemmingsplan vierde industriepark is vastgelegd dat nieuwbouw niet is toegestaan.

2)bouwen op een bedrijventerrein.

De heer Eitens stelt dat er gebouwd wordt op het bedrijventerrein Leeksterhout. De heer Eitens stelt dat de aanvrager geen bedrijf heeft en dat hierom ook geen woning gebouwd mag worden, alleen bij hoge uitzondering een bedrijfswoning.

Reactie op zienswijzen de heer Eitens

ad 1)

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan Leeksterhout en heeft daar binnen de bestemming Wonen. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen de nieuwbouw/herbouw van woningen mits dit gebeurt binnen het op de plan kaart aangegeven bebouwingsvlak. Per bebouwingsvlak mag maar 1 woning worden gebouwd. Daarnaast is overeenkomstig het welstands advies de woning passend in zijn omgeving. Omdat de nieuwbouw van de woning achter de bestaande woning plaatst vind zal niet binnen het op de plan kaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd. De bestaande woning zal ten behoeve van de nieuwe woning worden gesloopt. Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan kan voor wat betreft de plaats van de woning medewerking worden verleend middels een projectbesluit. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

ad2)

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan Leeksterhout, maar is niet gelegen op het bedrijventerrein. Het perceel heeft de bestemming wonen, het bestemmingsplan staat de bouw van een woning gewoon toe.