

Gemeente Heerenveen

Projectbesluit ex artikel 3.10 Wro

Oprichten van twee woningen Het Meer naast nummer 243g te Heerenveen

(artikel 3.10 en verder Wet ruimtelijke ordening)

TOELICHTING

I. Het verzoek

Op 17 september 2009 is door Architectenburo Sipma Bna een bouwaanvraag ingediend. Het bouwplan (met kenmerk 216-2010) voorziet in het oprichten van twee woningen op het perceel Het Meer naast nummer 243g te Heerenveen.

II. Planologische situatie

Geldend bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen op het voormalige bedrijfsterrein Veensluis. Voorheen viel dit perceel in het bestemmingsplan "De Knipe/Veensluis" waarin het de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" had. Op grond van de wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan, ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bestond de mogelijkheid om de aangewezen bestemming "Bedrijfsdoeleinden" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden I". Ten behoeve van woningbouw is deze bestemming aldus gewijzigd. Het wijzigingsbesluit is opgenomen in het bestemmingsplan "Het Meer" zoals dat werd vastgesteld op 7 december 2009 en onherroepelijk is geworden op 4 maart 2010. In dat bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor "Wonen 2". Het bouwplan is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan en wel op de volgende onderdelen:

- de garage/berging is deels buiten het bouwvlak gesitueerd;
- er worden meer dan het maximaal aantal woningen gebouwd;
- de goothoogte van de woningen wordt hoger dan 5 meter.

Toekomstig bestemmingsplan

Het bouwplan ligt in het bestemmingsplan "Het Meer". Voor het bestemmingsplan "De Knipe/Veensluis" is een algehele herziening in voorbereiding. Het bouwplan zal te zijner tijd opgenomen worden in de algehele herziening.

Projectbesluit

Het bestemmingsplan biedt onvoldoende ontheffings- of wijzigingsbepalingen waarmee aan het verzoek tegemoet kan worden gekomen. Medewerking kan verleend worden door een projectbesluit dan wel een partiële herziening van het bestemmingsplan te nemen, waartoe een bevoegdheid voor de raad (af na delegatie voor het college) is opgenomen in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Aangezien er een algehele herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding is en de verleende ontheffing en bouwvergunning in de herziening zullen worden meegenomen, adviseren wij in dit geval een projectbesluit te nemen.

Overwegingen

Stedenbouw en Welstand

In de huidige situatie zijn de Veensluis en Het Meer ruimtelijk min of meer gelijkwaardige verbindingen. De Veensluis is de historische wegverbinding over het sluiscomplex, om de melkfabriek heen. Het Meer is van latere datum, maar nu wel de meest dominante richting van het lint.

Bij de herziening van het bestemmingsplan is de complexiteit van deze aansluiting van wegen onderkend. Er is toen voorgesteld een vrijstaande woning op de hoek waarbij ook de zijgevel

(op de kruising gericht) een voorname uitstraling kreeg en zelfs aan de achterkant aandacht werd besteed vanwege de ligging aan de Veensluis. De moeilijkheid van deze plek is dat er een twee zo niet driezijdige oriëntatie nodig is. Toch is deze plek in De Knipe, met een bijna alzijdige oriëntatie, niet uniek. Een gelijkwaardige situatie is o.a. te vinden bij de kruising van de Meijerweg met de tramweg.

Met een vrijstaande woning is het gewenste resultaat met de oriëntatie veel gemakkelijker te creëren. Ook met twee vrijstaande woningen op dit hoekkavel is het nog redelijk oplosbaar. Eén oriënteert zich op de hoek en Het Meer, de ander op de Veensluis. Daarmee komt ook de situering van de tuinen beter uit. Bij een twee-onder-een-kapwoning is echt maatwerk nodig om een goede hoek te vormen en is met name de opstelling van garage of bijgebouwen complex.

Voor het realiseren van een twee onder één kapper is sowieso een bestemmingsplanwijziging nodig. Het toegestane aantal woningen wordt immers overschreden. Ook valt de geplande woning deels buiten het bouwvlak. Ons advies is wel medewerking te verlenen aan de toename met een extra woning, maar onder voorwaarde dat een goede hoekoplossing wordt gemaakt. Een twee onder één kapper is te maken maar met tenminste een tweezijdige oriëntatie. De gelijkwaardige zijden voegen zich veel beter naar de hoek en naar de linten. Dit kan bijvoorbeeld door een meer vierkant hoofdvolume te maken (zie tekening). Een meer symmetrische kap zoals een ringkap of mansarde kap verstrekt het effect nog meer. Het herhalen van één van de twee-onder-een-kapwoningen voor deze prominente plek geen optie.

Doordat de travo zo ver naar voren staat (en nadrukkelijk het straatbeeld domineert) is het verstandig om bij bestemmingsplanwijziging de ook rooilijn van de woning naar voren en enigszins in oostelijke richting te verschuiven. Mits dit geluidstechnisch kan, dit moet onderzocht worden. Zo ontstaat ook een beter bruikbare kavel en worden de kenmerken van de lintstructuur versterkt.

Dan kan misschien een losstaande garage ook voor op het erf naast de travo gezet worden. Maar dan alleen als eenheid gemaakt tussen travo en garage wat betreft uitstraling en schaal/maat zodat eenheid ontstaat. Bij een aangebouwde garage moet deze wel achter de voorgevel van het huis blijven. De andere garage blijft een probleem bij een twee onder een kapper. Deze mag in ieder geval niet het beeld van de tweezijdige oriëntatie verstoren. Ook moet hij in of achter de rooilijn van de Veensluis staan. Een oplossing om de garage voor de hoekwoning wellicht in het hoofdvolume op te nemen verdient nadere studie.

Het ingediende bouwplan d.d. 21 mei 2010 voldoet aan bovengenoemde stedenbouwkundige uitgangspunten.

De grond van het bouwplan is in de Welstandsnota, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juni 2004, aangeduid als welstandsgebied "linten in de dorpen en Heerenveen". Het bouwplan voldoet volgens het welstandsadvies d.d. 7 juni 2010 aan de redelijke eisen van welstand.

Flora en fauna

Het perceel is gelegen in het stedelijk (woon)gebied van Heerenveen. Het is niet gelegen in de nabijheid van een (beschermde) natuurgebied. De gronden zijn nu ingericht als braakliggend terrein (bouwkavel) ten behoeve van toekomstige bebouwing. Voor de bouw hoeft geen noemenswaardige begroeiing te verdwijnen. De impact van het bouwplan op de bestaande omgeving zal gering zijn. In alle redelijkheid is te verwachten dat het bouwplan geen nadelige gevolgen zal hebben voor de flora en fauna van Heerenveen, en dat geen ontheffing volgens de Flora- en faunawet nodig is.

Archeologie

Steentijd

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte bevinden, die zijn afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal twaalf boringen per hectare worden

gezet, met een minimum van twaalf boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen inzicht geven in de aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologisch resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op het microreliëf van het zand onder het veen- of kleidek. Mochten zich in de gebieden dekzandkoppen of -ruggen bevinden, dan beveelt de provincie aan een waarderend onderzoek te laten verrichten op de gevonden koppen (zie advies 'waarderend onderzoek'). De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

Middeleeuwen

Als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode midden-bronstijd – vroege Middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is, hoeft geen verder onderzoek.

Het bouwplan voorziet in het oprichten van twee woningen van 198 m². Zoals blijkt uit de cultuurhistorische kaarten uit het provinciale systeem 'Famke' moet voor de steentijd vanaf 500 m² nader onderzoek worden verricht. Hiervan is in casu geen sprake, zodat wij geen nader onderzoek noodzakelijk achten. Op basis van gegevens uit de cultuurhistorische kaarten uit het provinciale systeem 'Famke' is voor de middeleeuwen geen verder onderzoek noodzakelijk.

Verkeer

Het oprichten van twee woningen leidt niet tot een (wezenlijke) toename van mobiliteit. Er is wel sprake van verkeersaantrekkende werking, echter in verhouding tot de bestaande situatie beperkt.

Water

Het oprichten van twee woningen is gemeld via de watertoets fryslân. Het oprichten van de twee woningen geeft geen problemen voor de waterhuishouding van Het Meer, zowel kwantitatief als kwalitatief. Ter informatie hebben wij het standaard wateradvies bij het projectbesluit gevoegd.

Milieu

Geluid

De te realiseren gevoelige objecten liggen in de nabijheid van wegverkeerbronnen. De individuele en gezamenlijke invloed (cumulatie) van deze bronnen op deze gevoelige objecten is nagegaan. Hiervoor is een geluidsonderzoek uitgevoerd (Servicebureau De Friese Wouden 25 juni 2010). Uit de resultaten van dit onderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- de wegen Het Meer en Veensluis hebben een significante akoestische invloed op de nieuwe bestemming, waarvan Het Meer het meest bepalend is;
- de te wijzigen woonbestemming ligt binnen de geluidszone van deze wegen op grond van de Wet geluidhinder (Wgh);
- de voorkeursgrenswaarde van 48 dB t.g.v. van deze wegen wordt overschreden met maximaal 11 dB (59 dB), echter de maximale ontheffingswaarde (63 dB) wordt niet overschreden;

- er sprake van een bestaande situatie omdat de nieuwe woningen niet dicht bij de betreffende wegen komt te liggen. De Wgh is daarom niet van toepassing en een hogere waarde procedure hoeft niet te worden doorlopen;
- alle wegbronnen tezamen veroorzaken een geluidsniveau op de gevel van maximaal 64 dB. Er zijn verdergaande gevelmaatregelen nodig dan normaal (20 dB). Dit dient d.m.v. een aanvullend akoestisch onderzoek te worden aangetoond bij de bouw aanvraag.

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding **geen** "nieuwe situatie" betreft. Een hogere waarde procedure is niet van toepassing. Op grond van het Bouwbesluit (binnenniveau) zijn extra geluidsmaatregelen nodig. De te verwachten geluidsniveau is zodanig hoog dat een nader akoestisch onderzoek bij de bouw aanvraag dient te worden gevoegd.

Lucht

Gezien de omvang van het project hoeft er, overeenkomstig het Besluit niet betekenende mate, niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitsnormen.

Externe veiligheid

De te bouwen objecten (woningen) zijn geen risicoveroorzakende bronnen. In de nabije omgeving zijn ook geen risicoveroorzakende bronnen aanwezig. Er zal derhalve geen toename zijn van het plaatsgebonden- en het groepsrisico.

Overige milieuaspecten

De nieuwbouw wordt ten behoeve van wonen opgericht en is derhalve geen inrichting op grond van de Wet Milieubeheer.

Bodem

Het bouwperceel maakt deel uit van het voormalige bedrijfsterrein Veensluis 24-26 in de Knipe. In het kader van de beoogde herontwikkeling van dit terrein (woningbouw) zijn in het recente verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit de resultaten van deze onderzoeken is gebleken dat op het terrein sprake is van twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming (Wbb), te weten:

- het geval van bodemverontreiniging "zuivelfabriek" (zware metalen en PAK);
- het geval van bodemverontreiniging "RVS-loods-slootdemping" (zware metalen).

Daarnaast is verspreid over het terrein en de directe omgeving sprake van een geval van bodemverontreiniging als gevolg van een in het verleden aangebrachte ophooglaag.

Naar aanleiding van de geconstateerde ernstige bodemverontreiniging is een saneringsplan opgesteld. Doelstelling hiervan is het terrein geschikt te maken voor de functie wonen. In concrete zin wordt de aanwezige grondverontreiniging verwijderd en een leeflaag met een minimale dikte van 1 meter aangelegd, geschikt voor de functie wonen. Op 23 februari 2006 heeft de provincie Fryslân (bevoegd gezag Wbb) middels een beschikking (met kenmerk 630530 FR/061/0052) besloten dat sprake is van een tweetal gevallen van ernstige bodemverontreiniging, waarvoor saneringsmaatregelen pro forma spoedeisend zijn, en een geval bodemverontreiniging "ophooglaag". Tevens is ingestemd met het ingediende saneringsplan.

Aansluitend is in 2006 de bodemsanering uitgevoerd. Uit het evaluatierapport van de sanering (Verhoeve Milieu bv, rapportnr. 580007 d.d. 29 oktober 2006) blijkt dat op het voormalige bedrijfsterrein, conform het saneringsplan, een kwalitatief geschikte leeflaag is aangebracht. Op diverse terreindelen, waaronder de huidige bouwlocatie, is onder deze leeflaag nog sprake van een beperkte restverontreiniging (overwegend licht verhoogde gehalten). De provincie Fryslân heeft op 13 december 2006 schriftelijk (beschikking met kenmerk 00667596) ingestemd met het behaalde saneringsresultaat.

In het kader van de projectbesluitprocedure is van belang in hoeverre de actuele bodemkwaliteit in overeenstemming is met de (beoogde) functie van het bouwperceel. Uit bovenstaande beschouwing blijkt dat hieraan wordt voldaan. Wel wordt opgemerkt

dat aan de provinciale beschikking instemming saneringsevaluatie enkele voorschriften zijn verbonden. Een in dit kader relevant voorschrift betreft de meldingsplicht bij het bevoegd gezag (provincie Fryslân) bij het voornemen tot grondverzet in verontreinigde grond.

Het bouwplan voorziet in een onderkeldering van het bouwwerk, ten gevolge waarvan grondverzet in de aanwezige restverontreiniging aan de orde zal zijn en aangebrachte zorgmaatregelen (deels) worden opgeheven. Op aangeven van de provincie Fryslân zal naar aanleiding hiervan vooraf een melding in het kader van de BUS-procedure noodzakelijk zijn.

Een ander relevant voorschrift betreft de isolatie van verontreiniging op de locatie middels bebouwing, verharding danwel een leeflaag (grond) van minimaal 1 meter dikte.

Met betrekking tot toepassing/hergebruik van vrijkomende grond buiten de bouwlocatie is het gemeentelijk Bodembeheerplan, gebaseerd op het besluit Bodemkwaliteit, van toepassing. Afhankelijk van de hergebruikslocatie is mogelijk aanvullend onderzoek (partijkeuring) noodzakelijk om hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond als bodem te kunnen bepalen.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten van uitvoer zijn voor rekening van de aanvrager. Het projectbesluit betekent nauwelijks een nadelige verruiming van het planologisch regime in vergelijking tot de huidige situatie. De kans op planschade is daardoor nihil. Nader onderzoek naar het risico op planschade achten wij daarom niet noodzakelijk.

Maatschappelijke haalbaarheid

Het is op dit moment niet bekend wat belanghebbenden van het voornemen vinden. De maatschappelijke haalbaarheid wordt getoetst in de zienswijzefase. Binnen deze periode kan een ieder zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerp-besluit naar voren brengen.

IV. Procedure

Projectbesluit

Ingevolge artikel 3.10 lid 1 Wro kan de gemeenteraad ten behoeve van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit nemen.

Kennisgeving 1.3.1 Bro

Als het gaat om een projectbesluit waarin ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien, waarvoor geen afzonderlijk milieueffectrapport wordt opgesteld, dan moet het bestuursorgaan op grond van artikel 1.3.1 Bro en art. 3:12 Awb kennis geven van het voornemen tot het opstellen van een projectbesluit. Voor onderhavig plan wordt geen MER voorbereid, zodat een kennisgeving in dit geval nodig is.

Inspraak

Volgens de gemeentelijke inspraakverordening "besluit elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid". Het oprichten van twee woningen heeft een beperkte omvang en weinig uitstraling naar de omgeving toe. Wij adviseren uw college daarom geen inspraak te geven op het voorgenomen projectbesluit.

Zienswijzen en overleg

Artikel 3.11 Wro voorziet in de mogelijkheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen in te dienen omtrent de voorgenomen vaststelling van een projectbesluit. Het ontwerp-projectbesluit wordt hiertoe gepubliceerd en ligt 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kan eenieder mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen.

Gelijktijdig met de openbaarmaking wordt het projectbesluit toegezonden aan de

besturen van het waterschap en aan de rijks- en provinciale diensten. Volgens artikel 5.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een projectbesluit daarover namelijk overleg met de besturen van betrokken waterschappen en diensten van provincie en Rijk die belast zijn met de behartiging van belangen die in het projectbesluit in het geding zijn. Daarnaast dienen eigenaren en beperkt gerechtigden van de in het ontwerp-projectbesluit begrepen gronden een kennisgeving te krijgen van de zakelijke inhoud daarvan.

De provincie is bij brief van 30 juni 2008 (verzonden op 4 juli 2008 en bij ons ingekomen op 7 juli 2008) ingekomen 7 juli 2008) ingegaan op de nieuwe Wro en de wijze waarop gemeenten hiermee dienen om te gaan indien er sprake is van een projectbesluit die betrekking heeft op provinciale belangen. Aangezien er met het oprichten van een cafetaria geen provinciale belangen betrokken zijn, hoeft het plan niet aan de provincie te worden toegezonden.

De Minister van VROM heeft bij brief (ongedateerd, ingekomen 8-7-08) kenbaar gemaakt dat met het Rijk, bij de voorbereiding van o.m. projectbesluiten, alleen overleg behoeft te worden gevoerd indien nationale belangen in het geding zijn, die zijn omschreven in de Realisatieparagraaf nationaal Ruimtelijk Beleid. In deze paragraaf zijn onderwerpen opgenomen die afkomstig zijn uit Planologische Kernbeslissingen (PKB's), die sinds de inwerkingtreding van de Wro de status van (rijks)structuurvisies hebben gekregen. Het oprichten van een cafetaria behoort niet tot de belangen die zijn omschreven in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. Er hoeft derhalve geen overleg te worden gevoerd met het Rijk.

Vaststellen projectbesluit

Nadat het ontwerp-projectbesluit zes weken ter inzage heeft gelegen waarbij een ieder zienswijzen kan indienen, dient het projectbesluit vastgesteld te worden.

Leges

Tot 31 maart 2010 was in artikel 3.13 Wro geregeld dat de bevoegdheid tot het invorderen van rechten die verband houden met het projectbesluit wordt opgeschort tot het tijdstip dat het bestemmingsplan of een beheersverordening is vastgesteld waarin het projectbesluit is ingepast. Met ingang van 31 maart 2010 is echter de Crisis- en Herstelwet in werking getreden. Artikel 3.13 Wro moet nu zo gelezen worden dat de bevoegdheid tot het invorderen van rechten terzake van door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het projectbesluit, opgeschort worden tot het tijdstip waarop dat besluit langs elektronische weg beschikbaar is gesteld. Deze bevoegdheid vervalt indien het besluit niet binnen twee maanden op de voorgeschreven wijze beschikbaar is gesteld.

Het projectbesluit voor de twee woningen wordt, zodra het is vastgesteld, langs elektronische weg beschikbaar gesteld, zodat direct leges geïnd kunnen worden.

