

Gemeente Heerenveen

Projectbesluit ex artikel 3.10 Wro

Oprichten van een woning (vervanging) met garage Rotstergaastweg 40 te Nieuweschoot

1. Het verzoek

Op 15 januari 2010 is door de heer R. Yntema een bouwaanvraag ingediend. Het bouwplan voorziet in het oprichten van een woning (vervanging) met garage aan de Rotstergaastweg 40 te Nieuweschoot.

2. Toetsing

Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “De Heide 1983” zoals dat werd vastgesteld bij raadsbesluit van 26 november 1984 en goedgekeurd door GS op 28 januari 1986. In dat bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor “Eengezinshuizen in open bebouwing, met bijbehorende erven”. Het bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan en wel op de volgende onderdelen:

- art. 1 sub g: bebouwingsgrenzen: de bebouwingsgrenzen, zoals op de kaart aangegeven, mogen niet worden overschreden. De voorgevelrooilijn wordt echter overschreden. In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid geboden voor ontheffing/wijziging.
- art. 4a lid 1 sub b: de woningen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingvlakken. De woning wordt buiten het bouwvlak gebouwd. In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid geboden voor ontheffing/wijziging.

Toekomstig bestemmingsplan

Het bouwplan ligt in het bestemmingsplan “De Heide 1983”. Voor het bestemmingsplan “De Heide 1983” is een algehele herziening opgesteld. Dit plan ligt in verband met de inspraak vanaf 12 maart 2010 voor 6 weken ter inzage.

Projectbesluit

Het vigerende bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden voor ontheffing/wijziging waarmee aan het verzoek tegemoet kan worden gekomen. Medewerking kan worden verleend door een projectbesluit te nemen, waartoe een bevoegdheid voor de raad (of na delegatie voor het college) is opgenomen in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Met de heer Yntema is gesproken over het feit dat de algehele herziening van het bestemmingsplan reeds ter inzage ligt. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden zou het bouwplan in het dan geldende bestemmingsplan passen. De heer Yntema gaf echter aan niet op de inwerkingtreding van het bestemmingsplan te willen wachten. Hij wil graag zo spoedig mogelijk beginnen met de bouw. Aangezien er momenteel een algehele herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding is en de te verlenen bouwvergunning in de herziening past, adviseren wij in dit geval een projectbesluit te nemen. De heer Yntema is op de hoogte van de extra kosten die een projectbesluit procedure met zich meebrengt.

3. Overwegingen

Stedenbouw en Welstand

De bestaande oppervlakte van het hoofdgebouw is 68 m². De oppervlakte van de nieuwe woning (vervanging) met aangebouwde garage wordt 112 m². Dit betekent een vergroting van 44 m². Het bijgebouw achter het perceel blijft in tact.

De nieuwe voorgevel mag op 22 meter vanaf de erfgrans grenzend aan de openbare weg geplaatst worden. Dit is het gemiddelde van de voorgevelafstanden van de aangrenzende woningen tot de openbare weg. In dit geval is dat een goede keuze. Aan het beleidsuitgangspunt in de dorpsvisie “dat één van de dorpskenmerken is dat huizen ver van de weg staan” wordt dan nog steeds voldaan. Het type woning is afgestemd op de bebouwingsspecifieke kenmerken van de linten en is de richting haaks op de kavel. Ruimtelijk verdient dit ook de voorkeur. Met het type woning is ook direct afstemming gezocht met de van kracht zijnde welstandscriteria.

Het ingediende bouwplan voldoet aan de stedenbouwkundige voorwaarden zoals die zijn gesteld aan de

oprichting (vervanging) van de woning. 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. 2 november 2009 aan de redelijke eisen van welstand.

Flora en fauna

In casu is sprake van erfbebouwing en tuin. 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 Nieuweschoot, en dat geen ontheffing volgens de Flora- en faunawet nodig is.

Cultuurhistorie

Steentijd

Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een quickscan te verrichten. Een quickscan is een extensief booronderzoek waarmee duidelijk gemaakt wordt of het steentijd bodemarchief intact is. Bij een intact bodemarchief kan dan over worden gegaan op een karterend onderzoek (6 boringen per hectare).

Middeleeuwen

Verder kunnen zich in deze gebieden archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd – vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd zich in het plangebied kunnen bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Het bouwplan voorziet in het oprichten van een woning (vervanging) met garage. Zoals blijkt uit de cultuurhistorische kaarten uit het provinciale systeem ‘Famke’ moet vanaf 5000 m² nader onderzoek worden verricht. Hiervan is in casu geen sprake, zodat wij geen nader onderzoek noodzakelijk achten.

Verkeer

Het oprichten van een woning (vervanging) met garage leidt niet tot een (wezenlijke) toename van mobiliteit. Er is geen sprake van verkeersaantrekkende werking.

Water

Het oprichten van de woning (vervanging) met garage is gemeld via de watertoets fryslân. Het oprichten van de woning geeft geen problemen voor de waterhuishouding van de Rotstergaastweg 40, zowel kwantitatief als kwalitatief. Ter informatie hebben wij het standaard wateradvies bij het projectbesluit gevoegd.

Milieuaspecten

De rundveehouderij aan de Rotstergaastweg 73a wordt aangemerkt als een inrichting in de zin van hoofdstuk 8 van de Wet milieubeheer. Binnen deze inrichting kunnen 117 melkkoeien en 74 stuks vrouwelijk jongvee aanwezig zijn. Op deze inrichting zijn de regels en voorschriften van het Landbouwbesluit van toepassing.

In gebruik zijnde rundveestallen en mestopslagen zijn bronnen die kunnen leiden tot geurhinder. In het Landbouwbesluit zijn voor geur voorschriften opgenomen. De te verplaatsen woning valt onder de geurcategorie II. Het emissiepunt van een dierverblijfplaats dient op een afstand van 100 meter te liggen t.a.v. categorie II. Hieraan wordt niet worden voldaan. De woning komt circa 10 meter dichterbij de rundveehouderij aan de Rotstergaastweg 73a. In globaal dezelfde lijn ligt een woning (Rotstergaastweg 38) op 66 meter afstand van de rundveehouderij. Dit betekent dat:

- de veehouderij niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden zal worden beperkt;
- het aantal gehinderden niet zal toenemen en het woon- en leefklimaat van de nieuwe woning eveneens aanvaardbaar zal zijn.

Gezien de omvang van het project hoeft er, overeenkomstig het Besluit niet betekende mate, niet getoetst

te worden aan de luchtkwaliteitsnormen.

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.

De te realiseren gevoelig object ligt in de nabijheid van een wegverkeersbron. De individuele invloed van deze bron op dit gevoelig object is nagegaan. Hiervoor is gebruik gemaakt van het geluidsonderzoek t.b.v. de actualisatie van het bestemmingsplan Nieuweschoot (d.d. 4 februari 2009). De conclusie is dat de Rotstergaastweg geen significante akoestische invloed heeft op de nieuwe bestemming. De nieuwe woonbestemming ligt buiten de voorkeursgrenswaardecontour (48 dB).

Advies ten aanzien van milieu:

Lucht

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

Geluid

Gebleken is dat zonder het treffen van maatregelen bij de nieuwbouwlocatie een goed leef- en woonklimaat haalbaar is. Een hogere waarde procedure hoeft niet te worden doorlopen.

Externe veiligheid

Er is geen sprake van toename van het plaatsgebonden- en het groepsrisico.

Geur

De woning komt binnen de in acht te nemen afstand van een rundveehouderij te liggen.

- De veehouderij zal niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt;
- Het aantal gehinderden zal niet toenemen en het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen zal eveneens aanvaardbaar zijn.

Overig

De overige milieuaspecten zullen niet leiden tot een onaanvaardbare woon- en leefklimaat.

Procedures

N.v.t.

Bodem

Ter plaatse van het bouwperceel is een verkennend bodemonderzoek Rotstergaastweg 40 te Nieuweschoot uitgevoerd (Van der Poel Consult BV, rapportnr.: 11.002.043, d.d. februari 2010). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium en zink gemeten. De locatie is milieuhygiënisch gezien dan ook geschikt voor het (beoogde) gebruik. De geconstateerde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de afgifte van een bouwvergunning in het kader van de realisatie van een woning met garage.

Hergebruik van vrijkomende grond binnen het onderzoeksterrein is mogelijk. Hergebruik van vrijkomende grond als bodem buiten het terrein in de gemeente Heerenveen kan alleen plaatsvinden overeenkomstig de bepalingen in het gemeentelijk Bodembeheerplan (conform overgangsrecht in het Besluit Bodemkwaliteit). Het op een andere wijze toepassen/hergebruiken van vrijkomende grond buiten het terrein dient plaats te vinden overeenkomstig de bepalingen van het Besluit Bodemkwaliteit. Dit betekent dat, afhankelijk van de toepassing, het onderhavige onderzoek mogelijkerwijs niet volstaat en een onderzoek conform het Besluit Bodemkwaliteit noodzakelijk is.

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.

4. Procedures en vervolg

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 een woning (vervanging) met garage heeft een beperkte omvang en weinig uitstraling naar de omgeving toe. Op dit moment ligt de algehele herziening ter inzage waarop burgers in de gelegenheid gesteld worden hun zienswijzen in te dienen.

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 woning (vervanging) met garage 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 woning (vervanging) met garage 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 woning (vervanging) met garage wordt, zodra het is vastgesteld, langs elektronische weg beschikbaar gesteld, zodat direct leges geïnd kunnen worden.