

**Ruimtelijke onderbouwing
behorende bij het projectbesluit ex
artikel 3.10 Wro
Zuiderstraat 109, West-Graftdijk.
B 600**

d.d. 19-11-2010

gewijzigd 08-02-2011

Ten behoeve van de aanvraag van de heer Van der Tuin van Abrahams Vastgoed voor het wijzigen van het atelier aan Zuiderstraat 109 in West-Graftdijk naar een woning.

1 Inleiding

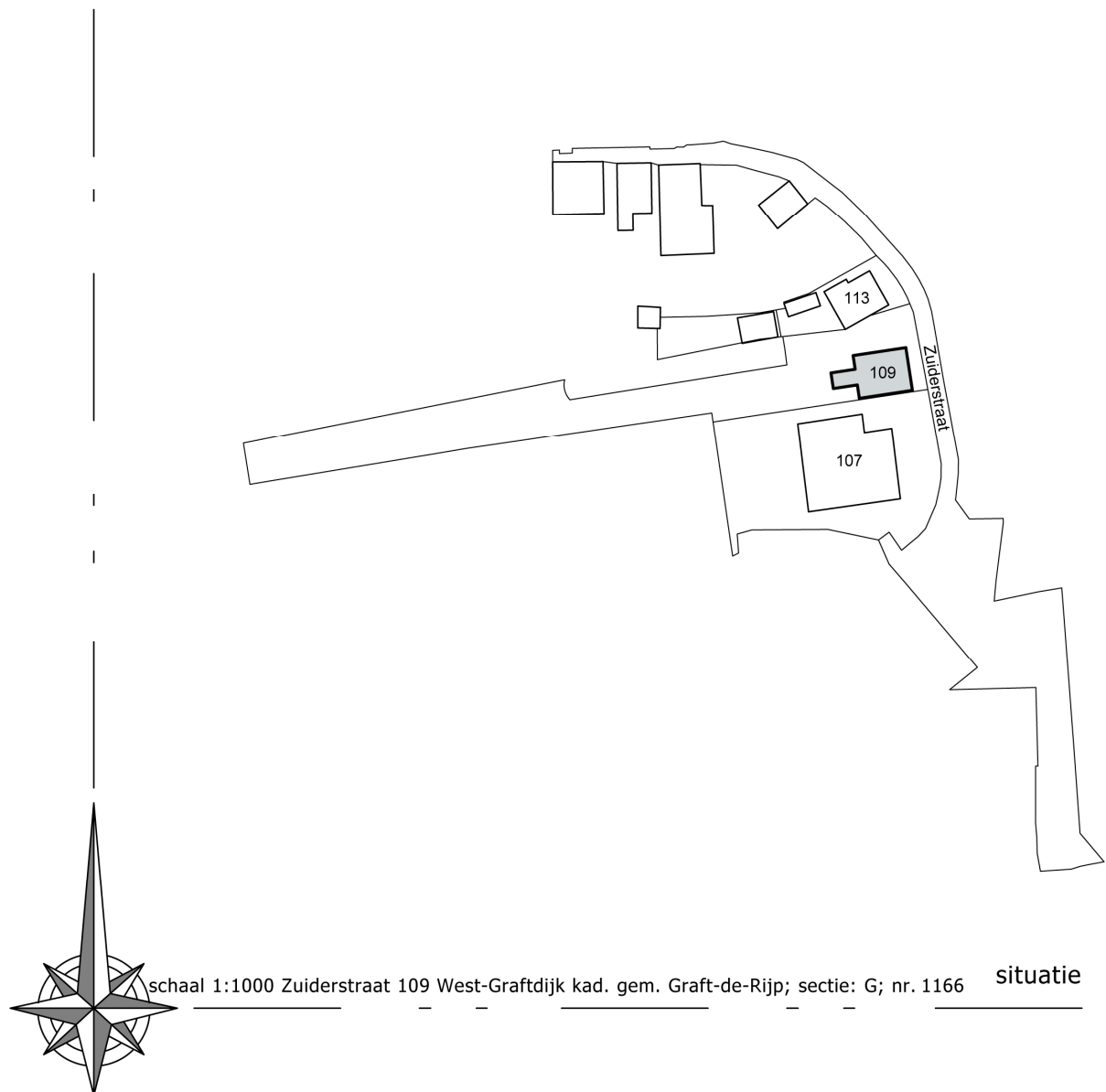
1.1 Aanleiding voor het project

De gemeente Graft-De Rijk heeft een verzoek ontvangen om de functie van het atelier aan de Zuiderstraat 109 te West-Graftdijk te wijzigen naar een woonfunctie. Tegen het verlenen van medewerking aan dit verzoek bestaat geen bezwaar. Momenteel is een nieuw bestemmingsplan voor de kern West-Graftdijk in voorbereiding. Daarin zal aan het perceel een woonfunctie worden toegekend. Om de functiewijziging in planologische zin eerder te realiseren wordt een afzonderlijke procedure doorlopen. Nu de aanvraag is ingediend voor 1 oktober 2010 valt deze niet onder de Wabo en kan nog gebruik gemaakt worden van de zelfstandige projectprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient als motivering van het projectbesluit.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt in de kern West-Graftdijk. Het projectgebied beperkt zich tot het perceel kadastraal bekend nummer 1166, sectie G, gemeente Graf-de-Rijk.

Het onderstaande kaartje geeft de globale ligging nader weer.



1.3 Geldende planologische regeling

Ter plaatse van de locatie is het bestemmingsplan "West-Graftdijk" vigerend. De gronden, behorende tot het projectgebied, hebben de bestemming "Bedrijven", subbestemming "scheepswerf". In 1999 is vrijstelling verleend o.g.v. artikel 19 van de Wet Ruimtelijke Ordening voor het verbouwen van een lierhuis tot atelier. Het te realiseren plan is in strijd met de voorschriften en regelen, behorende bij deze bestemming.

2 Planbeschrijving

Initiatiefnemer is voornemens op de projectlocatie de bestemming van het pand te wijzigen van een atelier naar een woonbestemming. Hiervoor is op 30 september 2010 een aanvraag reguliere bouwvergunning ingediend.

De wijzigingen voor het bewoonbaar maken van het atelier vinden voornamelijk aan de binnenzijde van het pand plaats.

3 Beleid

Het geldend rijks-, provinciaal, gemeentelijk en stadsdeelbeleid is uiteengezet in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Kleine kernen". Verwezen wordt naar bijlage 1.

4 Onderzoek

4.1 Bodem

Bij deze interne verbouwing wordt de bodem niet geroerd. Er is in feite ook geen sprake van een functiewijziging, zoals bedoeld in de Wet bodembescherming. Immers, het verblijf van personen wordt – zij het in een andere vorm – gecontinueerd.

Wanneer sprake is van een bodemonverdachte locatie of een door de provincie beschikte saneringslocatie (de vereiste bodemsanering is afgerond en goedgekeurd) kan worden gebouwd zonder veldonderzoek NEN-5740.

Op de locatie Zuiderstraat 89 is een bodemsanering uitgevoerd. De verontreiniging strekt zich uit tot het perceel Zuiderstraat 109. De bodemsanering is beschikt en goedgekeurd door de provincie. Desgewenst kan/kunnen delen van het bodemsaneringsdossier bij de MRA worden ingezien.

Omdat bij dit 'bouwplan' de bodem niet wordt geroerd, is geen saneringsplan vereist. Er is geen sprake van risico voor de mens, risico voor verspreiding van de verontreiniging of risico voor het ecosysteem. De bodem ter plaatse is namelijk ernstig verontreinigd, maar niet spoedeisend om te saneren.

Ingeval de bodem toch wordt geroerd, dan is alsnog een bodemsaneringsplan of een zogenoemde BUS-melding bij de provincie vereist in het kader van de Wet bodembescherming. Ontgraving en verwerking van ernstig verontreinigde grond valt namelijk onder de regels van de Wet bodembescherming. In dat geval – dus wanneer de bodem wordt geroerd – treedt artikel 52a Woningwet in werking. De bouwvergunning is dan van rechtswege niet verleend (opgeschort) totdat de vereiste bodemsanering is uitgevoerd. Het is zinvol dit op te nemen als vergunningvoorwaarde, bijvoorbeeld als volgt: "Wanneer de bodem wordt geroerd is artikel 52a Woningwet van toepassing en dient eerst een bodemsanering te worden uitgevoerd, voordat de bouw wordt gestart. Tot die tijd is de bouwvergunning opgeschort en van rechtswege niet verleend".

4.2 Geluid

Het akoestisch onderzoek naar de woning in West-Graftdijk is uitgevoerd in het kader van de Wet geluidhinder. Het art. 76 Wgh verwijst naar het bestemmingsplan en bepaalt dat bij wijziging van de bestemming de geluidsbelasting op de gevel van de woning vastgesteld dient te worden met in achtneming van de gestelde grenswaarden en de hieruit voortkomende voorwaarden betreffende de hogere waarde aanvraag. De eisen omtrent de gevelwering en de binnenwaarden van de woning zijn gesteld volgens art.111 Wgh.

Voor zover staat het onderzoek in het kader van de Wgh los van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De WABO verwijst in art. 2.1c eveneens naar het bestemmingsplan waar bij wijziging van een bouwwerk een omgevingsvergunning is vereist, indien het in strijd is met de regels voor een goede ruimtelijke ordening, art. 4.1 en 4.3 Wet ruimtelijke ordening.

Voor uitwerking van het onderzoek wordt verwezen naar het Akoestisch onderzoek t.b.v. verbouwing naar woonbestemming door dGmR:

- Akoestisch onderzoek t.b.v. verbouwing naar woonbestemming;
Rapport B.2010.1249.00R001, d.d. 17-11-2010
- Geluidswering van de gevel t.b.v. verbouwing naar woonbestemming;
Rapport B.2010.1249.00R002, d.d. 17-11-2010

Initiatiefnemer vraagt een hogere waarde van 51dB t.b.v. de woning aan ten gevolge van het wegverkeer op de N244.

4.3 Milieu

Zoals eerder gesteld is er in feite geen sprake van een functiewijziging: het verblijf van personen wordt – zij het in een andere vorm – gecontinueerd. Hierdoor wordt geen wijziging in de belasting van het milieu verwacht.

4.4 Watertoets

De Watertoets is een instrument om te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Het bouwplan brengt geen extra verharding met zich mee.

4.5 Flora en fauna

Ter bescherming van ecologische waarden dient er bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Uitsluitingsgebieden zijn bedoeld om stedelijke ontwikkelingen tegen te gaan.

Het wijzigen van het atelier naar een woning levert vanuit het oogpunt van ecologie geen bezwaren.

4.6 Archeologie

De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland toont archeologie vlakken van waarde en historische geografie vlakken van waarde in het onderhavige plangebied. Aangezien de bodem niet geroerd wordt, is er geen bezwaar vanuit het oogpunt van archeologie.

4.7 Externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen.

In het besluit is onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico zijn voor “kwetsbare bestemmingen” grenswaarden vastgesteld, waarvan niet mag worden afgeweken. Voor “beperkt kwetsbare bestemmingen” gelden richtwaarden. Dit houdt in dat voor bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen, waaronder LPG stations, moet worden nagegaan in de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI), gewijzigd per 1 juli 2007, waar de risico-contouren lopen.

Op grond van artikel 5 lid 1 en artikelen 6 t/m 8 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen moeten bij de vaststelling van een projectbesluit “op grond waarvan de bouw of vestiging van beperkt kwetsbare objecten wordt toegelaten” richtwaarden in acht worden genomen. Die bedraagt voor het plaatsgebonden risico 10⁻⁶. Conform pagina 27 van de Memorie van Toelichting bij het BEVI “is in zoverre van belang dat beperkt kwetsbare objecten in bestaande situaties niet in 2010 hoeven te voldoen aan de grenswaarde voor nieuwe situaties (10⁻⁶ per jaar). Voor reeds aanwezige en voor geprojecteerde (dat wil zeggen krachtens het geldende bestemmingsplan toelaatbare) beperkt kwetsbare objecten geldt derhalve geen saneringsgrenswaarde. De maatschappelijke kosten die met de sanering van bestaande beperkt kwetsbare objecten tot het niveau van 10⁻⁶ per jaar zijn gemoeid, zouden onevenredig hoog worden.”

Voor het groepsrisico is in het Besluit geen norm vastgelegd. De in het beleid inzake externe veiligheid gehanteerde waarde voor het groepsrisico is een buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Het kabinet zal

nog een besluit nemen over de wijze waarop het groepsrisico wettelijk kan worden geregeld. In de toelichting bij het Besluit is ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico op pagina 47 aangegeven: "Een essentieel onderdeel van die verantwoordingsplicht is dat informatie wordt gegeven over de oude en de nieuwe situatie met betrekking tot het groepsrisico en de bijdrage van de risicovolle activiteit of het ruimtelijk plan aan het groepsrisico."

Het perceel Zuiderstraat 109 ligt niet in de buurt van een inrichting waar gevaarlijke stoffen geproduceerd en/of opgeslagen worden.

4.8 Externe veiligheid transportroutes

Ten aanzien van externe veiligheid van transporten is de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing.

Er zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het perceel Zuiderstraat 109.

4.9 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan of projectbesluit toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 500 woningen of 33.333 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Voor de laatste categorie projecten is in de regeling een verdeelsleutel woningen-kantoren opgenomen.

Het onderhavige projectbesluit gaat uit van één eengezinswoning en blijft daarmee ver onder de grenswaarde. Het projectbesluit is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit.

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 100 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden dan wel een overschrijding dreigt. Op dergelijke locaties geldt daarom een onderzoeksplicht.

Het perceel Zuiderstraat 109 ligt niet op minder dan 100 meter van een Rijksweg of op minder dan 50 meter van een provinciale weg. Een onderzoeksplicht voor dit bouwplan is derhalve niet aanwezig.

4.10 Economische uitvoerbaarheid

Het plan is opgesteld naar aanleiding van een particulier verzoek. Hierbij zijn, afgezien van de bestemmingsplanprocedure, geen gemeentelijke (bedrijfs-)economische belangen betrokken. De kosten worden betaald door de aanvrager.

4.11 Parkeerbehoefte

Met het wijzigen van atelier naar woning blijft het aantal gewenste parkeerplaatsen gelijk. Op het eigen erf is ruimte voor twee parkeerplaatsen. Er is geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

4.12 Planschade

Vanwege de geringe wijziging in gebruik van het pand valt er geen planschade te verwachten.