

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan Suwâld, Zuiderend 23 (vergroten bouwvlak)



2013

05BPIWP01

Toelichting

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan Suwâld, Zuiderend 23 (vergoten bouwvlak)

1 Inleiding

Initiatiefnemer heeft medewerking gevraagd aan het vergroten van het bouwvlak in combinatie met het vergroten van bebouwing buiten het bouwvlak. Dit ten behoeve van de realisering van wooneenheden in de vorm van begeleid wonen.

In hoofdstuk 2 wordt het planologische beleidskader geschetst op gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 en 6 komen achtereenvolgens de juridische planopzet en de uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beleidskader

Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Suwâld' beschikt over een wijzigingsbevoegdheid die aangeeft dat het college het bestemmingsplan kunnen wijzigen, in die zin dat de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak in combinatie met de oppervlakte van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak wordt vergroot, mits:

1. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen, met een maximum van 400 m²;
2. het bebouwingspercentage van het erf ten hoogste 30% zal bedragen, met een maximum van 300 m²;
3. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen, met een maximum van 250 m²;
4. de afstand ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, waarbij met name rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorpskern, dorpsuitlopers of landelijk gebied) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
6. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

Provinciaal beleid

Het provinciale beleid staat beschreven in het streekplan 'om de kwaliteit fan de Romte', dat in 2007 is vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat het thema leefbaarheid op het platteland een belangrijk item is. De provinciale verantwoordelijkheid is gelegen in het vergemakkelijken van arbeid en zorgtaken. De rol, volgens de provincie is: opvang plaatselijke woningbehoefte en werkgelegenheid, combinatie (basis)voorzieningen en passend hergebruik vrijkomen (agrarische) bebouwing.

Het realiseren van wooneenheden ten behoeve van begeleid wonen past binnen het hiervoor genoemde kader.

Gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan Suwâld2008 beschikt over een wijzigingsbevoegdheid die ons college de mogelijkheid biedt om het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak in combinatie met de oppervlakte van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak wordt vergroot, mits:

1. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen, met een maximum van 400 m²;
2. het bebouwingspercentage van het erf ten hoogste 30% zal bedragen, met een maximum van 300 m²;
3. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen, met een maximum van 250 m²;
4. de afstand ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, waarbij met name rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorpskern, dorpsuitlopers of landelijk gebied) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
6. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

Conclusie

Gelet op het voorgaande vinden wij het vergroten van de oppervlakte van het aangegeven bouwvlak in combinatie met het vergroten van de oppervlakte van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak passend binnen de gestelde provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

3 Beoordeling

3.1 Bouwplan/project

Het bouwplan heeft betrekking op het vergroten van het bouwvlak in combinatie met het vergroten van bebouwing buiten het bouwvlak. Dit ten behoeve van de realisering van wooneenheden in de vorm van begeleid wonen.

3.2 Ruimtelijke inpasbaarheid

Het volledige perceel is 2100m². De tuinbestemming is 180m². Het bouwperceel bedraagt (2100-180) 1920m²

- Ad. 1. 25% van 1920m² = 480m². Het bouwvlak mag dan ook maximaal 400m² bedragen;
- Ad. 2. (2100 - 260 = 1840 * 30% =) 552m² dus mag de oppervlakte aan bebouwing buiten het bouwvlak maximaal 300m² bedragen;
- Ad. 3. Van de 300m² buiten het bouwvlak mag een vrijstaand bijgebouw maximaal (10% van 1920=) 192m² bedragen;
- Ad. 4. De afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is en blijft ten minste 3 meter;
- Ad. 5. Het betreft hier een vrijstaande boerderijtype woning, liggend in een dorpsuitloper van het dorp Suwâld. Wij vinden de gevraagde uitbreiding passend in de omgeving met vrijstaande woningen en voormalige agrarische panden.
- Ad. 6. Volgens het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan Suwâld (2008) ligt het pand buiten de 48dB zone. De uitbreiding van het pand, dat met het voorliggende wijzigingsplan planologisch wordt geregeld, valt geheel buiten de zone. Er kan dan ook geconstateerd worden dat de geluidsbelasting van de nieuw te realiseren uitbreiding niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde.

3.3 Functionele inpasbaarheid

De betreffende gronden zijn binnen de bestemming Wonen – A7 (vrijstaande woningen boerderijtypen) bestemd voor het wonen. Onder wonen en bewoning hoeft niet alleen gedacht te worden aan zelfstandige bewoning door een gezin maar kan ook aan minder traditionele woonvormen worden gedacht zoals in dit geval wooneenheden in de vorm van begeleid wonen.

3.4 Conclusie

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat het verzoek past binnen het gemeentelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten

Naast stedenbouwkundige uitgangspunten en bestaand ruimtelijk beleid dient er ook rekening te worden gehouden met de volgende omgevingsaspecten: ecologie, archeologie, bodemgesteldheid, water, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit. Deze aspecten komen in dit hoofdstuk aan bod.

4.1 Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Volgens de provinciale FAMKE kaart is het advies voor de IJzertijd – Middeleeuwen karterend onderzoek 3. Dit betekent dat in deze gebieden zich archeologische resten kunnen bevinden uit de periode ijzertijd – middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied 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.

Voor de periode Steentijd – Bronstijd is het advies onderzoek bij grote ingrepen. Dit houdt in dat van deze gebieden vermoed wordt, op basis van eerder onderzoek, dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. Een uitzondering maken wij daarom voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Voor dergelijke grote ingrepen adviseert de provincie een karterend proefsleuvenonderzoek. Aanbevolen wordt om hiervoor contact op te nemen met de provinciaal archeoloog.

De wijziging die met dit wijzigingsplan wordt beoogt heeft betrekking op een perceelsoppervlakte van ongeveer 150 m². Er kan dan ook, gelet op de adviezen van de FAMKE kaart, geconcludeerd worden dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Indien bij de bodemingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 3 van de Monumentenwet een meldingsplicht.

4.2 Ecologie

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In deze wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is daarin een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen. Dat betreft de inheemse dieren en planten die genoemd worden in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn en vrijwel alle vogels op grond van de Vogelrichtlijn.

Ten behoeve van het vooliggende wijzigingsplan is een ecologische beoordeling van de herinrichting van het perceel Zuiderend 23 te Suwâld opgesteld (zie bijlage 1). De conclusies uit dit rapport zijn als volgt.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied

De herinrichting heeft mogelijk negatieve effecten op, de voor Natura 2000-gebieden Alde Feanen en Groote Wielen, aangewezen Meervleermuis. Om vast te stellen hoe de plannen zich verhouden tot de Natuurbeschermingswet, is aanvullend onderzoek (zolderinspectie) naar de aanwezigheid van een verblijfplaats van deze soort noodzakelijk.

Voor de overige aangewezen soorten van de Natura 2000-gebieden geldt dat de herinrichting geen conflict veroorzaakt met de Natuurbeschermingswet.

Overige gebiedsbescherming

De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflict met de ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van overige gebiedsbescherming (Ecologische Hoofdstructuur, Ganzenfoerageergebieden en gebieden van openheid en rust).

Soortbescherming

Door de plannen kunnen eventuele aanwezige verblijfplaatsen van Meervleermuis, Gewone Grootoorvleermuis en/of Laatvlieger worden verstoord. Om deze reden is aanvullend vleermuisonderzoek (zolderinspectie) naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen noodzakelijk om te kijken hoe de plannen zich verhouden tot de Flora- en faunawet (zie paragraaf 4.6 van de beoordeling).

Door de herinrichting kan een eventueel aanwezige jaarrond beschermde nestplaats van Kerkuil worden verstoord. Om deze reden is een aanvullend onderzoek noodzakelijk, in de vorm van een zolderinspectie, om vast te stellen hoe de plannen zich verhouden tot de Flora- en faunawet ten aanzien van jaarrond beschermde nestplaatsen (zie paragraaf 4.5 van de beoordeling).

Voor de overige soorten geldt dat de beoogde herinrichting geen conflict met de Flora- en faunawet veroorzaakt, mits wordt voorkomen dat broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten worden verstoord (zie paragraaf 4.5 van de beoordeling).

4.3 Bodemonderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek Zuiderend 23 Suwâld uitgevoerd (zie bijlage 2). De onderzoeksresultaten en de conclusie uit het rapport zijn als volgt.

Onderzoeksresultaten

Zintuiglijk

In de bodem is ter plaatse van boring 1 en 2 enig puin aangetroffen. Op het maaiveld en in de bodem zijn geen asbestverdachte materialen of andere noemenswaardige bijmengingen waargenomen.

Grond

De bovengrond bevat een licht gehalte aan lood. In de ondergrond zijn alle onderzochte parameters gemeten in gehalten beneden de betreffende achtergrondwaarden.

Grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 4 zijn licht verhoogde concentraties aan barium, zink en minerale olie gemeten.

Conclusie

In de grond en het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten en concentraties gemeten. De gemeten gehalten en concentraties vormen echter geen gevaar voor de volksgezondheid en het milieu en geven geen aanleiding tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, onzes inziens, op milieuhygiënische gronden geen beperkingen tegen de voorgenomen bouwactiviteiten. Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit verkennend bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

4.4 Watertoets

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen waarin wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

In deze paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is een schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: “het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten”.

Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Voor het project is de normale watertoets van toepassing (zie bijlage 3). Uit de watertoets komt het volgende naar voren.

Compensatie toename verhard oppervlak

Als gevolg van de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met 450 m². Wanneer een terrein onverhard is, kan hemelwater infiltreren in de ondergrond. Door verharding van (een deel van) het gebied stroomt het hemelwater versneld af naar het oppervlaktewater, of naar het riool wanneer u de verharding afkoppelt. Hierdoor belast u het

oppervlaktewater extra. Om overlast te voorkomen moet de initiatiefnemer de toename aan verhard oppervlak compenseren.

De compensatienorm van 10% is van toepassing. Ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak in voorliggend plan moet tenminste 45m² nieuw oppervlaktewater worden aangelegd, in hetzelfde peilgebied. Wij adviseren u dit te realiseren door de sloot aan de noord- of zuidkant van het perceel

4.5 Geluid

Volgens het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan Suwâld (2008) ligt het bestaande pand al buiten de 48dB-zone. De uitbreiding van het pand, dat met het voorliggende wijzigingsplan planologisch wordt geregeld, valt geheel buiten de 48 dB-zone. Er kan dan ook geconstateerd worden dat de geluidsbelasting voor de nieuw te realiseren uitbreiding niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde.

Er dient in ieder geval rekening te worden gehouden met een binnenniveau van 33 dB.

4.6 Externe veiligheid

De overheid heeft de afgelopen jaren veiligheidsnormen vastgelegd die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat

de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

Vanuit het aspect externe veiligheid verwachten wij geen belemmeringen. In het plangebied en zijn geen risicobronnen aanwezig. Ook valt het gebied niet onder een invloedsgebied van een risicobron. De risicokaart van de provincie Fryslân hebben wij ter onderbouwing van dit standpunt geraadpleegd.

4.7 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te

worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor Luchtkwaliteit. Het NSL is in werking getreden op 1 augustus 2009. Voor Fryslân is geen regionaal samenwerkingsprogramma afgesproken. Grote projecten moeten dus wel getoetst worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de Regeling NIBM.

De regeling houdt in dat als er een verslechtering van de luchtkwaliteit van ten hoogste 3% of minder van de grenswaarde optreedt, het project niet in betekenende mate (nibm) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Voor de komende jaren wordt door Milieu en Natuur Planbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM10 als NO2 met circa 0,4 – 0,6 µg/m³ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid.

Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 700 mvt/etmaal kan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO2 of PM10) worden overschreden. De toename vanwege het plan wordt lager dan 700 mvt/etm en daarmee wordt aan de 3%-norm voldaan. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

4.8 Conclusie

De diverse omgevingsaspecten staan de gewenste ontwikkeling niet in de weg.

5 Toelichting op de regels

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch is vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Met dit bestemmingsplan wordt aan het bouwvlak op het perceel Zuiderend 23 te Suwâld vergroot in combinatie met een vergroting van de oppervlakte van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak.

6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft.

6.1 Economisch

De uitbreiding die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, is een particuliere zaak. In financiële zin heeft de gemeente hiermee geen bemoeienis. Met de verzoeker is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijk

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Vanaf 10 april 2014 heeft het ontwerpplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.