

Projectbesluit Binnenweg 33 te Paasloo



BügelHajema

Plek voor ideeën

Projectbesluit Binnenweg 33 te Paasloo

Inhoud

Rapport en bijlagen

15 juni 2010

Projectnummer 245.19.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Steenwijkerland, bron: Topografische Dienst

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Planbeschrijving	9
2.1	Verantwoording projectbesluit	9
2.2	Milieuzonering	11
2.3	Luchtkwaliteit	11
2.4	Externe veiligheid	12
2.5	Bodem en water	12
2.6	Ecologie	13
2.7	Archeologie	14
3	Juridische vormgeving	15
4	Economische uitvoerbaarheid	17
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

Bijlagen

Inleiding



De gemeente Steenwijkerland heeft in 2008 het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2007 ter inzage gelegd. Daarin is aan het perceel Binnenweg 33 te Paasloo de bestemming Wonen toegekend. Aangezien de vaststelling van het bestemmingsplan nog op zich laat wachten en de eigenaar op korte termijn zijn woning wil verbouwen, is besloten een projectbesluit voor deze locatie op te stellen. De Wet ruimtelijke ordening maakt duidelijk dat een dergelijk besluit vergezeld moet gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze gaat in op:

AANLEIDING

- verantwoording van het projectbesluit;
- waterhuishouding;
- monumenten (indien geen MER noodzakelijk is);
- planologische uiteenzetting;
- meer specifiek waterhuishouding gericht op monumenten in de grond;
- milieu;
- beschrijving overleg en afweging van belangen;
- beschrijving overleg maatschappelijk instanties/burgers;
- uitvoerbaarheid

In het navolgende komen deze punten, voorzover van toepassing, afzonderlijk aan bod.



Afbeelding 1.1 De voormalige bedrijfswoning

Planbeschrijving

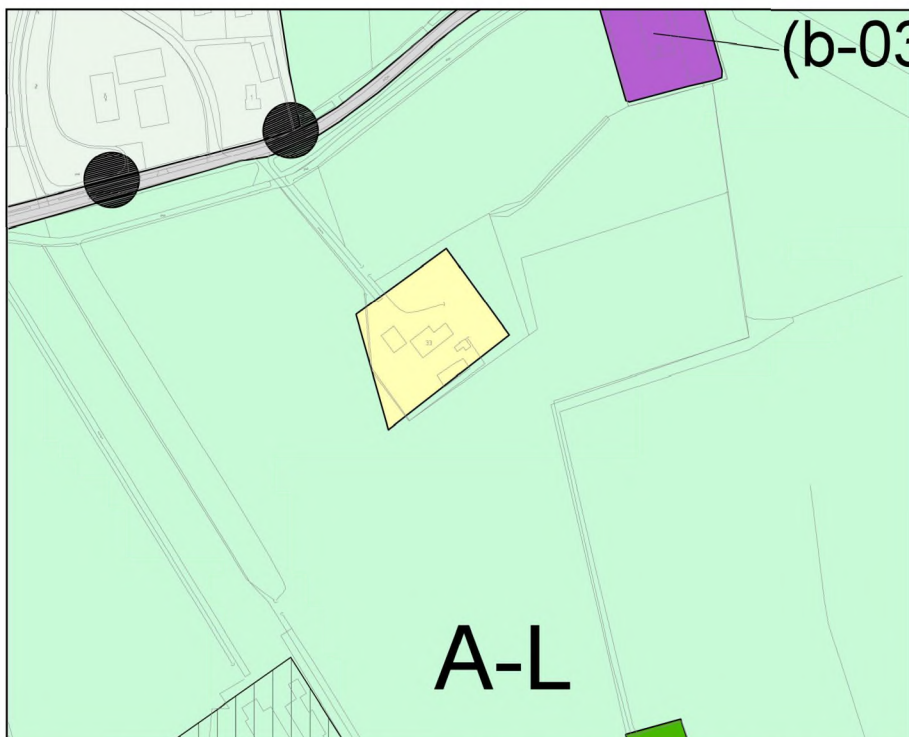
2

2.1

Verantwoording projectbesluit

Het beleid voor het projectgebied is verwoord in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2007 (zie inleiding). In dit plan wordt geconstateerd dat de woonfunctie in het buitengebied groeiende is. Hiervoor worden twee redenen aangegeven. Enerzijds neemt het aantal agrarische bedrijven af waardoor er bouwwerken vrijkomen die (potentieel) geschikt zijn als woning (eventueel in combinatie met andere functies). Anderzijds leidt de toegenomen mobiliteit en behoefte aan groen, rust en ruimte ertoe dat voormalige boerderijen in trek zijn als woonobject. Hoewel de gemeente wil voorkomen dat agrariërs hinder ondervinden van (toegevoegde) woonfuncties en het buitengebied verder dichtslibt met bebouwing, ziet zij ook kansen om met deze woonimpulsen de leefbaarheid op peil te houden en kapitaalvernietiging tegen te gaan. In veel gevallen is ook een ruimtelijke kwaliteitsslag te maken, bijvoorbeeld wanneer een groot oppervlak aan (verouderde) bedrijfsbebouwing plaats maakt voor een goed ingepaste burgerwoning van bescheiden omvang.

BELEID



Afbeelding 2.1 Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2007: uitsnede projectgebied

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2007 is het projectgebied bestemd als Wonen (zie afbeelding 2.1).

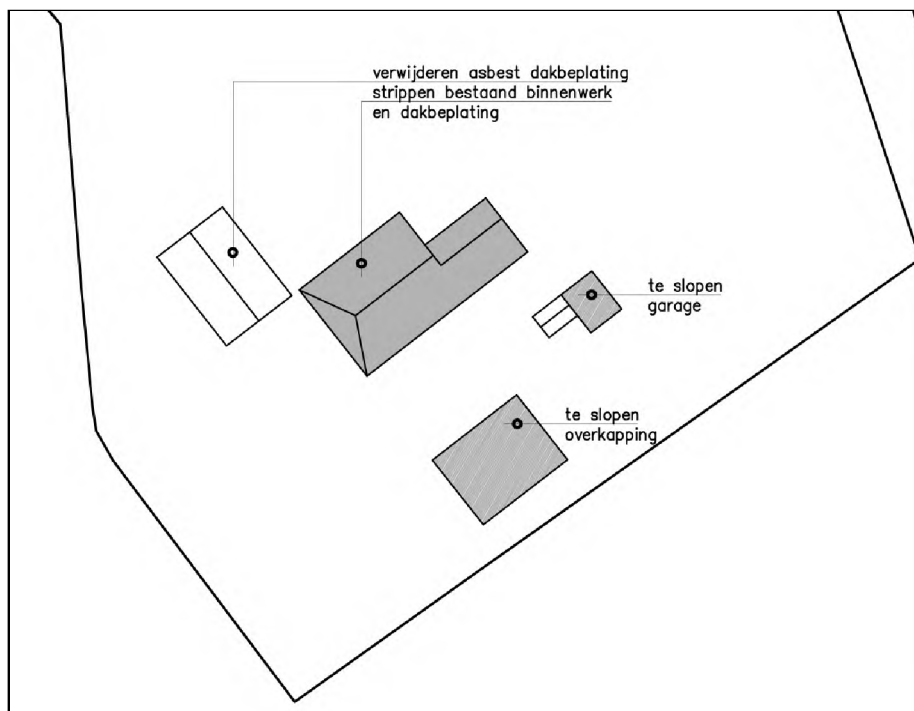
INITIATIEF De eigenaar van het projectgebied heeft bij de gemeente het verzoek ingediend zijn woning te mogen verbouwen. Het betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning met deel, die al enige tijd als burgerwoning in gebruik is. De verbouw behelst het oprichten van een nieuwe buitenmuur, dakaanpassingen en herindelen van de binnenruimtes. Zoals afbeelding 2.3 aangeeft zullen tevens twee bouwwerken worden gesloopt. Het gaat om de garage en een overkapping. Hiervoor is inmiddels een sloopvergunning verleend. Daarnaast zal het bijgebouw aan de (noord)westzijde van de woning worden opgeknapt. Een en ander zal de ruimtelijke uitstraling van de plek, die op dit moment wordt bepaald door (deels) verouderde en vervallen bouwwerken, ten goede komen. Op dit moment heeft het projectgebied een agrarische bestemming. De bestaande bouwwerken vallen niet onder de monumentenwet en zijn evenmin aangeduid als 'karakteristieke bebouwing'.



Afbeelding 2.2 Overzichtsfoto noordgevel (inclusief op te knappen bijgebouw)

**PROJECTBESLUIT EN -
KAART** Het projectbesluit is als separate bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Dat geldt tevens voor de verbeelding waarop de begrenzing van het projectgebied is aangegeven.

AFWEGING Aangezien het verzoek van de initiatiefnemer past binnen het beleid dat de gemeente voor het buitengebied wil voeren en sprake is van verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, ziet de gemeente geen bezwaren tegen de uitvoering van de beoogde verbouw.



Afbeelding 2.3 Het projectgebied: overzicht van ingrepen

2.2

Milieuzonering

In de omgeving van het projectgebied is een aantal agrarische bedrijven gelegen.

De woning bevindt zich op geruime afstand van deze agrarische bedrijven. Aan de verplichte vaste afstanden (zoals vastgelegd in het Besluit Landbouw en Wet geurhinder en veehouderij) wordt ruimschoots voldaan. Wel is sprake van een marginale overschrijding op het gebied van de geurbelasting. Deze overschrijding doet zich voor op een deel van het pand.

Gelet op het feit dat de woning al jarenlang wordt bewoond en de gemeente voornemens is een geurverordening op te stellen (waarmee emissiefactoren en afstanden kunnen worden verlaagd en verkleind) wordt deze marginale overschrijding (die bovendien een tijdelijke karakter heeft) acceptabel geacht.

2.3

Luchtkwaliteit

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. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als niet in betekenende mate wordt beschouwd.

Aangezien de beoogde verbouw en de uiteindelijke bestemmingswijziging niet leidt tot een toename van verkeersbewegingen (ten opzichte van de huidige agrarische bestemming is zelfs sprake van een afname), kan worden gesteld dat het plan geen invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat een onderzoek niet noodzakelijk is.

2.4

Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten en provincies die milieuvergunningen verlenen of een bestemmingsplan maken rekening te houden met externe veiligheid. Doel van het Bevi is individuele burgers en groepen een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

INRICHTINGEN	In de omgeving van het projectgebied zijn geen Bevi-inrichtingen gelegen (bron: Risicokaart Overijssel).
TRANSPORT	In de omgeving van het projectgebied zijn geen trajecten of leidingen ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen (bron: Risicokaart Overijssel).

2.5

Bodem en water

BODEM	De gemeente heeft bij het verlenen van de sloopvergunning als voorwaarde gesteld dat er een asbestinventarisatieonderzoek (conform SC 540) wordt verricht. Dit is noodzakelijk omdat het te renoveren bijgebouw over een asbestbedekking beschikt en elders mogelijk ook asbest in de gebouwen is verwerkt.
-------	---

Daarnaast is op 26 februari 2010 en 6 maart 2010 onderzoek gedaan naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijding(en) van de achtergrondwaarde (grond) en de streefwaarden (grondwater) uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. Het zinkgehalte in de bovengrond overschrijdt ter plaatse van één meetpunt de toetsingswaarde voor nader onderzoek. De interventiewaarde is niet overschreden.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de woonbestemming van het terrein, alsmede de nieuw aan te brengen betonvloer, kan worden gesteld dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu ten gevolge van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet zijn te verwachten. Op basis van het totaal aan resultaten kan worden geconcludeerd, dat ter plaatse in de bovengrond sprake is van een matige zinkverontreiniging van (zeer) geringe omvang. Gelet op het feit dat de interventiewaarde niet is overschreden, is de betreffende verontreiniging niet (potentieel) ernstig.

De opdrachtgever is voorts voornemens ter plaatse een nieuwe betonverharding aan te leggen, zodat blootstelling wordt uitgesloten. Uit informatie van de gemeente Steenwijkerland blijkt dienaangaande dat in deze situatie, indien geen grond van de locatie wordt afgevoerd, geen verder (nader) onderzoek met betrekking tot deze zinkverontreiniging noodzakelijk wordt geacht.

Indien echter grond met verhoogde zinkgehalten van de locatie wordt afgevoerd, dient rekening te worden gehouden met aanvullend onderzoek, teneinde de afvoermogelijkheden van de betreffende grond te bepalen.

Het volledige onderzoeksrapport is als separate bijlage bij dit projectbesluit gevoegd.

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin moet worden ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

WATER

Zoals aangegeven in paragraaf 2.1, worden binnen het projectgebied twee bouwwerken gesloopt. De verbouw van de woning en het bijgebouw leidt tot een beperkte uitbreiding van het verhard oppervlak. Per saldo is sprake van een afname (circa 100 m²). De waterafvoer blijft ongewijzigd; hemelwater wordt ter plaatse in de bodem geïnfiltreerd, terwijl het afvalwater via de rioering wordt afgevoerd. Bij de toepassing van bouwmaterialen zal bij voorkeur met milieuvriendelijke en niet-uitlogende materialen worden gewerkt. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan niet van (nadelige) invloed is op de (toekomstige) waterhuishouding van het projectgebied en de aangrenzende gronden.

2.6

Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient een afweging te worden gemaakt in het kader van de Natuurbeschermingswet 1988, de Ecologische Hoofdstructuur en de Flora- en faunawet. Zoals aangegeven, is voor de sloop van de twee zuidelijk gelegen bijgebouwen, de muur en het dak van de woning en het dak van het (noord)westelijke bijgebouw reeds een sloopvergunning afgegeven. Daarin zijn geen voorwaarden opgenomen voor het verrichten van ecologisch onderzoek. Wel geldt natuurlijk de algemene zorgplicht. Vastgesteld kan worden dat de te slopen bebouwing niet of zeer matig geschikt is voor de huisvesting van vleer-

muizen en/of steenmarters. Aangezien de beoogde verbouw niet leidt tot het rooien van groen en geen nadelige impact op de omgeving heeft (een woonbestemming is zelfs minder 'belastend' dan een agrarisch bedrijf), kan worden gesteld dat ecologisch onderzoek achterwege kan blijven.

2.7

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Een van de hulpmiddelen daarbij is de gemeentelijke Archeologische waarden- en beleidskaart. Hierin is het projectgebied aangeduid als 'hoge archeologische verwachting'. Dit betekent dat bij grond- en bouwwerkzaamheden van minder dan 2.500 m² er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het grondverzet binnen het projectgebied beslaat een gezamenlijk oppervlak van hooguit 500 m².

Juridische vormgeving

3

Projectbesluit

Zoals in de inleiding is aangegeven, is ervoor gekozen het onderhavige project mogelijk te maken door middel van een zogenaamd projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wro.

Een projectbesluit bestaat in ieder geval uit een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 3.10, lid 2 Wro) en uit een verbeelding die het mogelijk maakt om in een digitale omgeving de plannen weer te geven en de locatie (geometrische plaatsbepaling) vast te leggen (paragraaf 1.1 Bro).

Daarnaast kunnen aan een projectbesluit ook voorschriften worden verbonden (artikel 3.10, lid 3 Wro). De voorschriften, zoals weergegeven in de bijlagen, zullen bij het nemen van het projectbesluit van toepassing worden verklaard op het plangebied van het projectbesluit.

Economische uitvoerbaarheid



Aan voorliggend initiatief zijn in beginsel geen kosten voor de gemeente verbonden.

Mochten er andere kosten zijn die op grond van artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen te worden verhaald, dan zal uitsluitend worden meegewerkt nadat een exploitatieovereenkomst is gesloten.

Planschadekosten zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d

Op grond van artikel 5.1.1 lid 1 Bro is overleg gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en de relevante diensten van provincie en Rijk.

_____ en Wieden heeft op 4 juni 2010 aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de uitvoering van het voornemen. Op 30 maart 2010 gaven de provinciale diensten aan geen bezwaar te hebben tegen het voornemen.

Met ingang van 31 maart 2010 heeft het projectbesluit gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Op grond van het bovenstaande mag derhalve worden geconcludeerd dat sprake is van een maatschappelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar plan.

B i j l a g e n

Bijlage 1 - Voorschriften voor de bestemming Wonen

Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- b. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- c. aan huis verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerp-technisch of kunstzinnig gebied, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie, waarbij geldt dat de persoon door wie het beroep aan huis wordt uitgeoefend tevens bewoner van de woning dient te zijn;
- d. aanbouw/uitbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw visueel en door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- e. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
- g. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- h. bebouwingspercentage:
een in de voorschriften of op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

- i. **bijgebouw:**
een op zichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- j. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- k. **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- l. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- m. **bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- n. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- o. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- p. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- q. **hoofdgebouw:**
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;
- r. **woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, uitgezonderd ondergeschikte bouwonderdelen, zoals goten en overstekken groter dan 0,4 m;
- f. peil:
 - 1. voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang zoals die bestond ten tijde van de datum van terinzagelegging van het ontwerpplan;
 - 3. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of het ter plaatse geldende waterpeil.

Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Wonen

De gronden gelegen binnen de grens projectbesluit Binnenweg 33 te Paasloo zijn bestemd voor:

- a. woningen;
 - b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. tuinen en erven;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. sloten en bermen;
 - f. water ten behoeve van de waterhuishouding;
 - g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- h. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bouwregels

Hoofdgebouwen

- a. als hoofdgebouw zullen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. een woning zal vrijstaand worden gebouwd en het aantal woningen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen;
- c. de inhoud van een woning zal ten hoogste 600 m³ bedragen tenzij de inhoud ten tijde van de terinzagelegging van het projectbesluit meer bedraagt dan 600 m³, in welk geval de bestaande inhoud geldt;
- d. de goothoogte van een woning zal niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- e. de dakhelling van een woning zal niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- f. de woning zal bij volledige nieuwbouw op dezelfde plaats worden gesitueerd als de bestaande woning.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal per woning ten hoogste 75 m² bedragen tenzij de oppervlakte ten tijde van de terinzagelegging van het projectbesluit meer bedraagt dan 75 m², in welk geval de bestaande oppervlakte geldt, met inachtneming van de bepaling dat de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 80% van de oppervlakte van de woning zal bedragen;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- c. de dakhelling van een aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning en dienen een ruimtelijke eenheid met de woning te vormen.

- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op ten minste 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in het verlengde daarvan te worden gebouwd.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal niet meer bedragen dan 5 meter.

Colofon

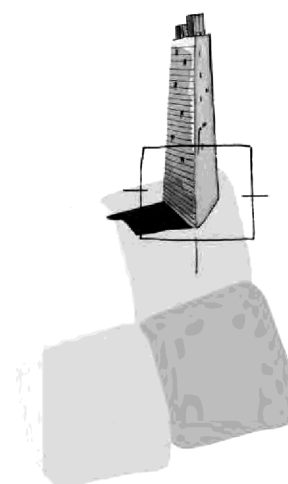
Opdrachtgever
Gemeente Steenwijkerland

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
Veldhuizen & De Vries

Projectleiding
De heer [REDACTED]
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
245.19.50.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T [REDACTED]
F [REDACTED]
E [REDACTED]
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort