

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
afwijking bestemmingsplan t.b.v.
omgevingsvergunning

HAZZELOANE 1, BROEKSTERWÂLD
UV-2012165



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**afwijking bestemmingsplan t.b.v.
omgevingsvergunning**

HAZZELOANE 1, BROEKSTERWÂLD

Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
2. Planologische situatie	9
Bestemmingsplan	9
3. Overwegingen	11
Stedenbouw.....	11
Welstand	11
Provinciaal beleid	11
Gemeentelijk beleid	12
Ecologie en milieu	12
Archeologie.....	12
Luchtkwaliteit	13
Geluid	14
Bodem	15
Externe veiligheidsparagraaf	15
Watertoets.....	15
Economische uitvoerbaarheid	16
Exploitatieplan	16
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
4. Procedure.....	17
Zienswijzeprocedure	17
5. Conclusie.....	17

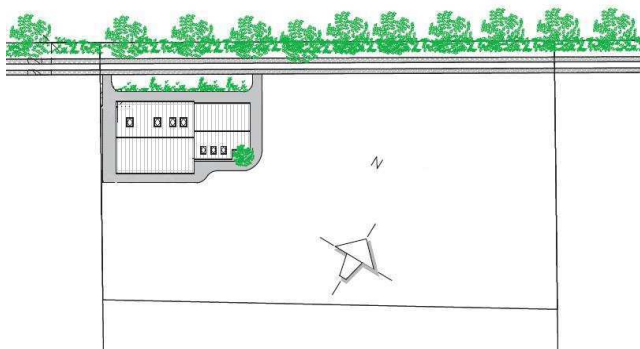
1. Inleiding

Op 28 oktober 2012 is er door de heer J. Dijkstra een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het perceel Hazzeloane 1 in Broeksterwâld. Deze meervoudige aanvraag bestaat uit de activiteiten bouwen en planologisch strijdig gebruik.



Figuur 1.1 huidige situatie

Het plan voorziet in het bouwen van een woning.



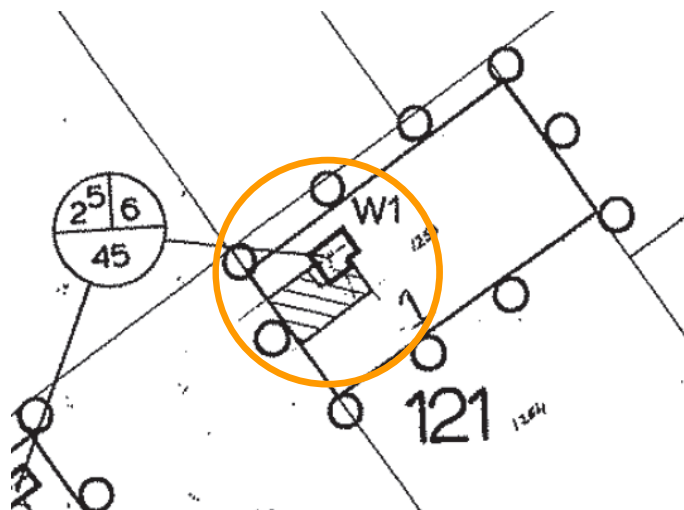
Figuur 1.2 toekomstige situatie

2. Planologische situatie

Bestemmingsplan

Het perceel Hazzeloane 1 in Broeksterwâld is bestemd in het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied 1998", deelplan "Buitengebied 1998" en heeft hierin de bestemming "Woningen", nader aangeduid met "W1". De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden, zijn bestemd voor woningen, met de bijbehorende bijgebouwen, andere bouwwerken en tuinen.

Het voorgestelde bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat de woning deels gebouwd wordt buiten het bouwvlak en de bouwhoogte (na gebruikmaking van de in het bestemmingsplan toegestane speling) te hoog zal zijn. Op grond van de voorschriften mogen woningen slechts worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak. Tevens geldt dat de op de plankaart aangegeven bouwhoogte, te weten 6 meter, aangehouden dient te worden met een maximale speling van 1 meter. Het bouwplan voorziet in een bouwhoogte van 7,23 meter.



figuur 2.1 fragment vigerend bestemmingsplan

Binnen het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid geboden voor afwijking dan wel wijziging van de bestemming. Aan het bouwplan kan slechts medewerking worden verleend door het bestemmingsplan voor het buitengebied te herzien of toepassing te geven aan de afwijkmogelijkheid, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

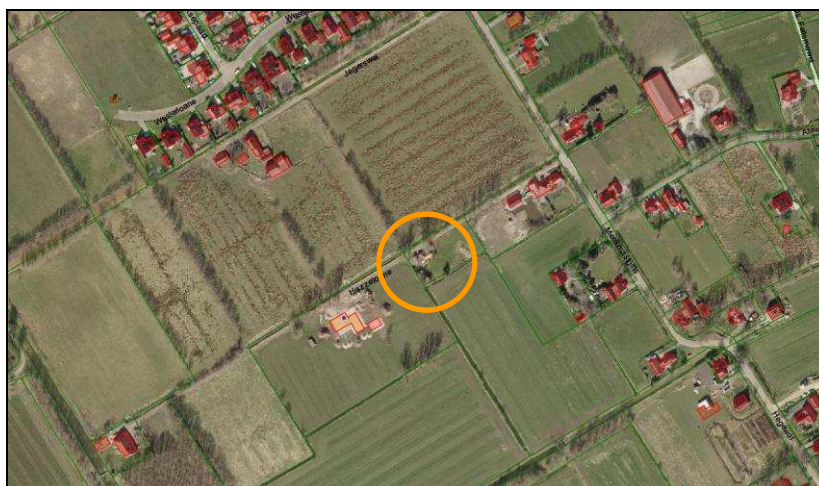
3. Overwegingen

Bij een goede ruimtelijke ordening is het belangrijk dat besluiten integraal worden afgewogen. Hieronder worden de belangrijke aspecten op een rij gezet en afgewogen.

Stedenbouw

Uit stedenbouwkundig oogpunt is het (her)bouwen van de woning geen bezwaar. Het perceel Hazzeloane 1 is gelegen aan een doodlopend straatje met drie woningen. Op het perceel Hazzeloane 5 bevindt zich een woonboerderij en op nummer 3 wordt momenteel een nieuwe woning gerealiseerd. Het onderhavige bouwplan aan de Hazzeloane 1 misstaat niet in dit rijtje. De rest van de omgeving valt te omschrijven als een zogenaamd "woudbuurtje": verspreid liggende bebouwing, zowel boerderijen, woonhuizen als "wâldspultsjes", veelal voorzien van de nodige aan- en bijgebouwen.

Het originele "wâldshûske" is weliswaar voor het overgrote gedeelte gesloopt echter zal in grote lijnen conform de originele verschijning worden herbouwd. De bestaande hoofdvorm blijft in grote lijnen gehandhaafd. Verder zal de woning worden vergroot middels een achterbouw.



Figuur 3.1 huidige situatie

Welstand

Het bouwplan is voorgelegd aan hûs en hiem. De commissie heeft bij brief van 25 maart 2013 geoordeeld dat het plan voldoet aan redelijke eisen van Welstand.

Provinciaal beleid

In de Verordening Romte Fryslân (2011) is de begrenzing van het bestaande stedelijk gebied vastgelegd. De onderhavige locatie valt hier buiten en is dus gelegen in het landelijk gebied. Volgens dit provinciaal beleid zijn nieuwe stedelijke functies binnen het landelijk gebied niet toegestaan. Het vervangen van een bestaande woning kan echter worden toegestaan indien:

- per saldo het aantal woningen in het landelijk gebied gelijk blijft of afneemt, en
- in geval van vervanging de bestaande woning wordt gesloopt, en
- het oppervlak van de nieuwe woning inclusief de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m², en
- de nieuwe woning qua omvang en uitstraling wordt ingepast binnen de kernkwaliteiten per landschapstype.

De bestaande woning wordt voor het overgrote deel gesloopt en in grote lijnen conform de originele verschijning herbouwd. Tevens wordt de woning vergroot middels een achterbouw.

Het aantal woningen in het landelijk gebied blijft hierdoor gelijk en de totale oppervlakte blijft ruim onder de 300 m². Mede gelet op het feit dat de originele woning grotendeels herbouwd wordt heeft het bouwplan geen negatieve invloed op de kernkwaliteiten van het onderhavige landschapstype. Het bouwplan past dus binnen het provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

In de Nota ruimtelijk beleid buitengebied Dantumadiel 2010-2020 wordt het mogelijk gemaakt bestaande woningen te vergroten tot een maat waarin het hedendaagse gebruikelijke comfort kan worden gerealiseerd. Qua beeld wordt aangesloten bij de gebruikelijke bouwvorm: één bouwlaag met een bewoonbare kap. Verder gelden de volgende maximale bouwmaten:

- de gezamenlijke omvang van gebouwen behorende bij een woning bedraagt maximaal 300m²;
- goothoogte maximaal 5,5 meter;
- bouwhoogte maximaal 9 meter;
- dakhelling tussen de 30-50 graden.

Voor sloop en herbouw van kleine woudhuisjes/arbeiderwoningen geldt dat er in overleg met de eigenaar bekeken wordt of het bestaande gebouw behouden kan worden. Wanneer naar het oordeel van de gemeente blijkt dat de bouwkundige staat te slecht is om het betreffende gebouw rendabel te kunnen herstellen, dan is de gemeente bereid om aan nieuwbouwplannen medewerking te verlenen.

De eigenaar van het pand heeft de woning, op de voorgevel na, geheel gesloopt. Na constatering door de afdeling tafersjoch en handhaven is door de aanvrager een sloophmelding ingediend, waarmee de gemeente heeft ingestemd. Een oordeel over de bouwkundige staat van het pand is dus niet meer te geven.

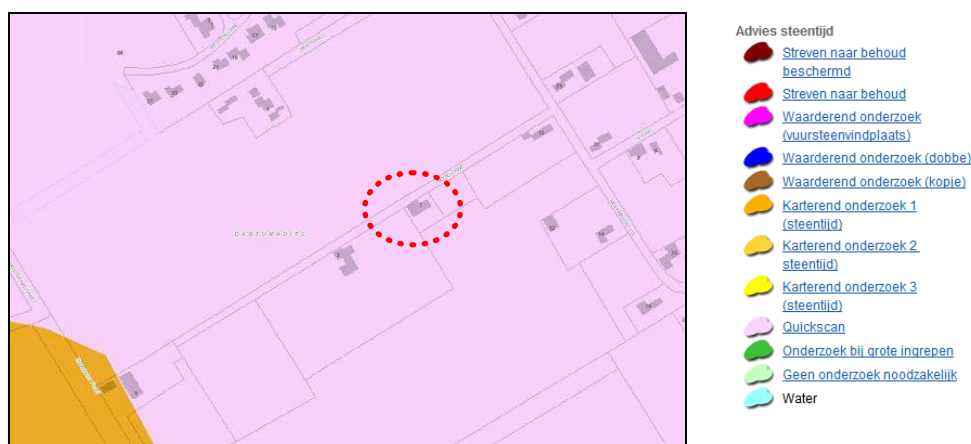
Het bouwplan voorziet echter in het grotendeels herbouwen van het bestaande walshûske, welke wordt voorzien van een achterbouw. Hierdoor blijft de originele bouwvorm als zodanig herkenbaar. Het geheel past binnen bovengenoemde bouwmaten.

Ecologie en milieu

De woning wordt op dezelfde locatie gebouwd als de huidige woning met aan- en bijgebouwen. De bestaande woning is al gesloopt. Bijzondere planten- en diersoorten zullen op de bouwlocatie dan ook niet worden aangetroffen. Nader onderzoek naar de gevolgen voor de flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk.

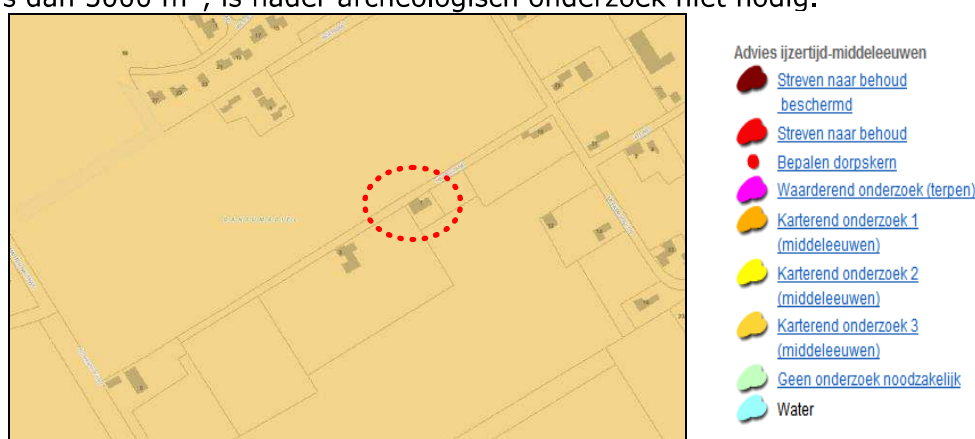
Archeologie

Voor wat betreft het aspect archeologie zijn de provinciale kaarten van FAMKE geraadpleegd. Voor de periode steentijd-bronstijd wordt voor onderhavig gebied 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. Omdat de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 5000 m² is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



figuur 3.2 steentijd-bronstijd (bron: FAMKE, periode steentijd-bronstijd)

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen geeft de kaart aan dat het hier gaat om een gebied waar een karterend onderzoek 3 nodig is. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten 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. Omdat de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 5000 m², is nader archeologisch onderzoek niet nodig.



figuur 3.3 ijzertijd-middeleeuwen (bron: FAMKE, periode ijzertijd-middeleeuwen)

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Daarmee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Tegelijkertijd zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' en bijbehorende ministeriële regeling in werking getreden.

De belangrijkste verandering ten opzichte van het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 vormen de situaties waarbij getoetst moet worden aan de normen voor luchtkwaliteit (gebaseerd op de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit) zoals fijn stof (PM10) en stikstofmonoxide (NO₂). Onder het oude besluit was de gemeente gehouden bij de uitoefening van haar bevoegdheden altijd te toetsen aan luchtkwaliteit: of voldaan werd aan de normen en welke bijdrage een specifieke activiteit had op luchtkwaliteit. Onder de Wet luchtkwaliteit is dit niet meer in alle gevallen vereist. Als aannemelijk is gemaakt dat een project 'niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht' mag het bevoegd gezag

haar bevoegdheden uitoefenen. Met andere woorden: als de schaal van een project (en dan met name gericht op de verkeersinvloed van het project op het omliggende wegennet) binnen bepaalde grenzen blijft hoeft niet getoetst te worden aan luchtkwaliteitsnormen. De grenzen die hiervoor gehanteerd moeten worden zijn aangegeven in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' en bijbehorende ministeriële regeling.

In het besluit is aangegeven dat projecten die de 3% grens niet overschrijden, niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Echter, totdat er een nationaal programma is opgesteld voor het verbeteren van de luchtkwaliteit geldt de tijdelijke 1% grens. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar gecompenseerd zal worden door de trendmatige toename van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen sprake is van een afname. Op dit moment is de tijdelijke 1% grens van toepassing.

Het aantal woningen blijft gelijk. Het bouwplan zal daarom niet van invloed zijn op het aantal verkeersbewegingen. Een verslechtering van de luchtkwaliteit (1% grens) is niet aan de orde. Er hoeft geen (vervolg)onderzoek te worden ingesteld naar de luchtkwaliteit.

Geluid

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaai te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 oktober 2010 voor het laatst gewijzigd.

In de Wgh is onder andere bepaald dat de "geluidsbelasting" op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is dit 48 dB.

In de wet is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangewezen gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen worden gerealiseerd moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder wordt voldaan.

De Wet geluidhinder geeft voor gebieden buiten de bebouwde kom, zoals hier het geval, aan dat de genoemde zone bestaat uit:

- voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
- voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Voor de projectlocatie bedraagt de zonebreedte die aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen 250 meter. De Hazzeloane betreft geen 30 km zone. Het betreft een zoneplichtige weg. De op te richten woning betreft een geluidsgevoelig object en is geprojecteerd binnen de genoemde 250 meter. De woning ligt daarmee binnen de geluidszone van de Hazzeloane. Akoestisch onderzoek is daarmee noodzakelijk. Het aspect wegverkeerslawaaai is nader bekeken.

Uit onderzoek d.d. 12 januari 2009 van Akoestisch Adviesbureau Vrancken is gebleken dat onder andere de Hazzeloane een voor geluidsproductie niet relevante weg betreft. Dit omdat het een doodlopende zandweg met een weekdaggemiddelde verkeersintensiteit van niet meer dan 1200 motorvoertuigen betreft. De verkeersintensiteit van deze weg is zo laag dat de voorkeurswaarde van 48 dB op de gevel van de woning niet wordt overschreden. Dit betekent dat de bouw van de nieuwe woning op de betreffende locatie niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaai wordt belemmerd.

Bodem

Door Klijn bodemonderzoek b.v. uit Oosterwolde is een bodemonderzoek uitgevoerd. In het bijbehorende rapport (nummer 12KL248, opgesteld op 15 augustus 2012) wordt geconcludeerd dat er, ondanks het feit dat enkele stoffen in de bovengrond en het grondwater de achtergrondwaarde dan wel de streefwaarde overschreden, in de bodem en in het grondwater geen dusdanige verhogingen van de parameters aanwezig zijn welke een belemmering zouden kunnen vormen voor de huidige bestemming en het gebruik van het perceel. Er is daarom geen sprake van bouwen op verontreinigde grond.

Externe veiligheidsparagraaf

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Binnen of buiten het bestemmingsplan zijn conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

Watertoets

In het kader van het vooroverleg met het Wetterskip is bekeken worden of er maatregelen zijn vereist. Het plan heeft een beperkte invloed op de waterhuishouding en de afvalketen. Hierdoor kan worden volstaan met een korte procedure met standaard maatregelen en een standaard advies. Hiervoor is op 22 november 2012 melding gedaan bij het Wetterskip, die hebben gereageerd met het standaard wateradvies. In dit advies staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

- Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen:
Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet het hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.
- Regenwater niet op het riool lozen:
Wij adviseren om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dicht bij het perceel ligt.

- Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding:
Regenwater dat op het plangebied valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.
- Vloeren minimaal een meter boven het grondwater:
Wij adviseren om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen.

Economische uitvoerbaarheid

Net als bij een bestemmingsplan, zal in geval van deze omgevingsvergunning ook moeten worden aangegeven of het plan economisch uitvoerbaar is. In artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht in combinatie met artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) is bepaald dat als onderdeel van een goede ruimtelijke onderbouwing er inzicht moet worden gegeven in de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning. Omdat het gaat om een particulier initiatief, heeft het plan geen financiële consequenties voor de gemeente.

Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wro dient door de gemeenteraad een exploitatieplan te worden vastgesteld voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Slechts in een beperkt aantal bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen. De omgevingsvergunningaanvraag, waarbij sprake is van het bouwen van een woning, is aangewezen in artikel 6.2.1 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening. In onderhavig geval is dus sprake van een plan waarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de uitgebreide procedure van de omgevingsvergunning, zoals bepaald in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 jo. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), is de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze over het bouwplan geven. Hiervan is **geen** gebruik gemaakt.

4. Procedure

Zienswijzeprocedure

Op grond van artikel 2.12 en artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, heeft de aanvraag met bijbehorende tekeningen, de ontwerpbeschikking, de ruimtelijke onderbouwing en het raadsbesluit inzake de verklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter visie gelegen.

Op grond van artikel 6.12 lid 1 van het Besluit Omgevingsrecht, is het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, toegestuurd aan gedeputeerde staten.

5. Conclusie

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat het verzoek om een omgevingsvergunning gehonoreerd kan worden.