Wijzigingsplan
De Halewei 50 Damwâld

April 2017

gemeente dantumadiel

GEWOAN BYSÛNDER

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

2 Planologische situatie 7

3 Het afwegingskader 9

3.1 Afwegingskader wijzigingsbevoegdheid bouwblok 9

3.2 Afwegingskader wijzigingsbevoegdheid bestemmingen 11

4 Overige aspecten 13

4.1 Externe veiligheid, lucht en milieu hygiënische kwaliteit van de bodem 13

4.2 Gemeentelijk beleid 13

5. Uitvoerbaarheid 15

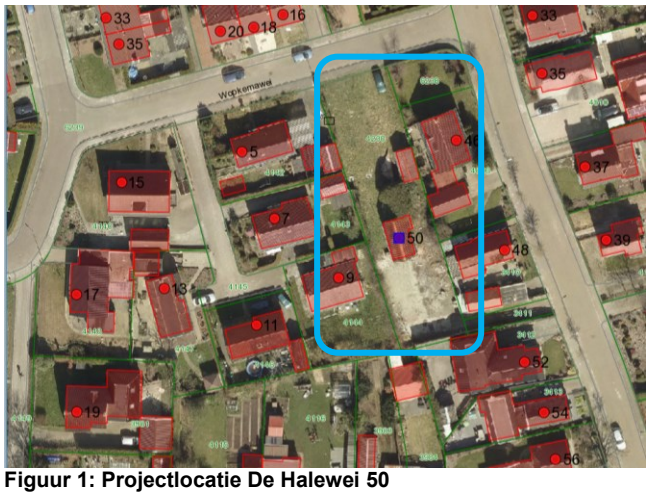
5.1 Uitvoerbaarheid 15

6. Conclusie 17

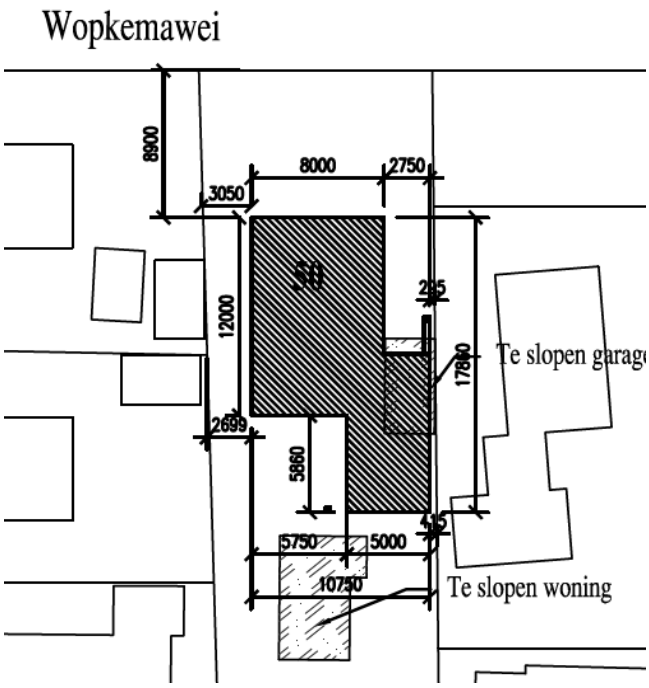
Bijlage: Wateradvies

1 Inleiding

In januari 2016 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel De Halewei 50 te Damwâld.
In figuur 1 is te zien dat de bestaande woning zuidelijk op het perceel aanwezig is. Het verzoek is er op gericht om de nieuwe woning noordelijker, aan de Wopkemawei, te bouwen en daarvoor het in het bestemmingsplan opgenomen bouwblok te verschuiven in noordelijke richting. Het bouwplan is in strijd met het van toepassing zijnde bestemmingsplan “Damwoude-kom” omdat de nieuwe woning noordelijk van het bestaande bouwblok, aldus daarbuiten, is geprojecteerd. Op 22 maart 2016 heeft ons college besloten in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanwijziging waarmee de bestemming “Woondoeleinden” en “Tuin” en het aanwezige bouwblok worden aangepast om de bouw van de nieuwe woning mogelijk te maken. Vervolgens hebben wij op 9 juli 2016 de aanvraag tot bestemmingsplanwijziging ontvangen. De locatie van de nieuw te bouwen woning inclusief ondergeschikte bebouwing op het perceel is weergegeven in figuur 2.



Figuur 1: Projectlocatie De Halewei 50



Figuur 2: Nieuwbouw plan

2 Planologische situatie

Het perceel De Halewei 50 is in het bestemmingsplan “Damwoude-kom” voorzien van de bestemmingen “Woondoeleinden” (artikel 3) en “Tuin” (artikel 6) en van de algemene wijzigingsbevoegdheid “wijzigingsbevoegdheid woningbouw” (artikel 26).
De noordelijke verschuiving van het bouwblok zal plaatsvinden op grond van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in de bestemmingen “Woondoeleinden” en “Tuin”. Op grond hiervan kan de situering, grootte en de vorm van de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd (artikel 3 lid 8 sub b en artikel 6 lid 7 sub a het het bestemmingsplan “Damwoude-kom”).
Op grond van de algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 26) kan de bestemming omgeven door de grens “wijzigingsbevoegdheid woningbouw” worden gewijzigd in “Woondoeleinden”, “Tuin” en “Verkeers- en verblijfsdoeleinden”.
De provincie Fryslân heeft met het goedkeuringsbesluit van het bestemmingsplan “Damwoude-kom” (d.d. 22 april 2008) goedkeuring onthouden aan de genoemde algemene wijzigingsbevoegdheid van artikel 26, maar alleen voorzover die is gericht op de bouw van 125 woningen (lokatie Prikkebosk). Het bestemmingsplan “Damwoude-kom” is voor het overige goedgekeurd wat betekent dat de algemene wijzigingsbevoegdheid kan worden gebruikt voor onderhavig verzoek.

3 Het afwegingskader

De verschuiving van het bouwblok in noordelijke richting vindt plaats op grond van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in de bestemmingen “Woondoeleinden” en “Tuin”. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheden kunnen deze bestemmingen worden gewijzigd in die zin dat de situering, grootte en de vorm van de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd, mits er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel de verkregen hogere grenswaarde en met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- Het straat en bebouwingsbeeld;
- De woonsituatie;
- De verkeersveiligheid;
- De gebruikmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 3 lid 8 sub b en artikel 6 lid 7 sub a het het bestemmingsplan “Damwoude-kom”.

Via de algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 26) kan de bestemming omgeven door de grens “wijzigingsbevoegdheid woningbouw” worden gewijzigd in “Woondoeleinden”, “Tuin” en “Verkeers- en verblijfsdoeleinden”. Het perceel De Halewei 50 te Damwâld is in het bestemmingsplan “Damwoude-kom” voorzien van de grens “wijzigingsbevoegdheid woningbouw”.
Het afwegingskader hierbij is als volgt weergegeven:

- Het aantal woningen op het perceel Wopkemaweg 50 *(bedoeld is hier De Halewei 50)* mag niet worden vergroot;
- Voor het overige het aantal woningen dient te passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan;
- Voorafgaand aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ecologisch onderzoek wordt verricht;
- Voorafgaand aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid archeologisch onderzoek wordt verricht;
- Voorafgaand aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in het kader van de watertoets overleg wordt gepleegd met het waterschap;
- Er kan worden voldaan aan de bepalingen in de Wet geluidhinder;
- Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - Het straat- en bebouwingsbeeld;
    - De woonsituatie;
    - De verkeersveiligheid;
    - De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- De voorschriften van artikel 3, 4 en 12 van overeenkomstige toepassing worden verkaard.

Hierna is ingegaan op het afwegingskader bij de genoemde wijzigingsbevoegdheden.

3.1 Afwegingskader wijzigingsbevoegdheid bouwblok

Het afwegingskader bij de wijzigingsbevoegdheid op grond van de bestemmingen “Woondoeleinden” en “Tuin” van het bestemmingsplan “Damwoude-kom” als gevolg waarvan de situering, grootte en de vorm van de op de plankaart aangeven bouwblok kan worden gewijzigd geeft het volgende afwegingskader:

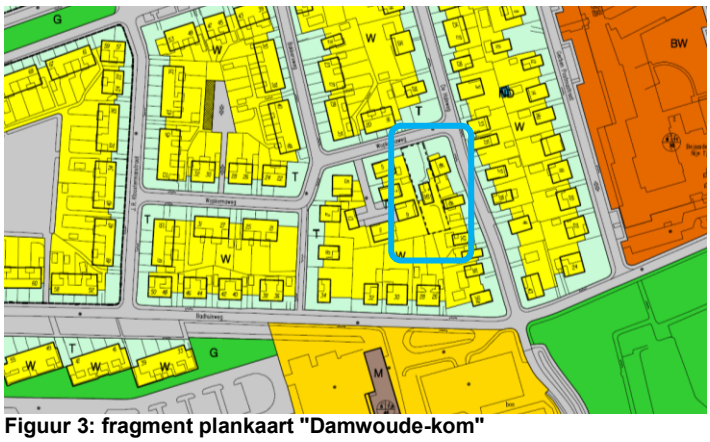
- *Er moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel de verkregen hogere grenswaarde;*
  In de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) is bepaald dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In dit geval is dit 48 dB. In de wet is aangegeven wanneer een weg zône plichtig is. Elke weg heeft in principe een zône, behoudens: wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangewezen gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur.
  Voor wegen ondergebracht in een 30 km/uur-gebied, zoals hier aan de orde, geldt aldus geen wettelijke geluidszone en is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet verplicht. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Uit onderzoek d.d. 12 januari 2009 van Akoestisch

Adviesbureau Vrancken is gebleken dat onder andere De Halewei (de straat waar de bestaande woning op is georiënteerd) en de Wopkemawei (de straat waar de nieuwe woning op is gericht) in Damwâld een voor geluidsproductie niet relevante weg betreft. Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

- *Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:*
    - *Het straat en bebouwingsbeeld;*
    - *De woonsituatie;*
    - *De verkeersveiligheid;*
    - *De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.*

Het straat en bebouwingsbeeld en de woonsituatie:
Met betrekking tot de plaatsing van het nieuwe bouwblok is op te merken het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is dat de woning langs de Wopkemawei komt te staan en dat de bestaande woning wordt gesloopt en het aanwezige bouwblok wordt verschoven zodat wordt aangesloten bij de omliggende bebouwingsstructuur.
Het bouwplan is op deze manier in te passen waarbij geen onevenredige aantasting ontstaat in de mate van samenhang in de aanwezige bebouwing danwel tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen de bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.
Het bouwblok zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Damwoude-kom” is 6 meter breed en 12 meter lang. Het nieuwe bouwblok, zoals dat mogelijk wordt gemaakt met onderhavig wijzigingsplan is 8 meter breed en 12 meter lang en is in noordelijke richting op het perceel verschoven, richting de Wopkemawei. Er ontstaat zo een voor deze woonlocatie passende hoofdindeling van het perceel: een voortuin van circa 5 meter, een achtererf (gemeten vanaf de achtergevel) van circa 35 meter en een afstand van het nieuwe bouwblok tot de zijdelingse perceelgrenzen van circa 3 meter.

De Halewei 50 te Damwâld maakt onderdeel uit van een geclusterd woonblok, zoals te zien in onderstaand figuur 3. Een gebruik voor het wonen vindt ter plekke op grond van het bestemmingplan “Damwoude-kom” op het perceel De Halewei 50 en de directe omgeving al plaats. De noordelijke verschuiving van het bouwblok en de bouw van de gewenste nieuwe woning op een andere plaats zal een wijziging in de woonsituatie teweegbrengen van de direct aangrenzende woningen. Het verplaatsen van de woning verbetert het woonklimaat van het door de woningen omsloten binnengebied en haar tuinen. Gezien de huidige bebouwingsmassa is de wijziging naar onze mening niet van een dusdanige aard dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen planologische medewerking zou kunnen worden verleend aan de bouwblok verschuiving.



Figuur 3: fragment plankaart "Damwoude-kom"

De verkeersveiligheid:
De waarde van het gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers, wordt niet onevenredig aangetast door de bouwblok verschuiving. De directe omgeving van de projectlocatie is al in gebruik en ingericht voor het reguliere wonen

en de woning is niet direct gelegen aan een kruispunt. Gelet op situering van het nieuwe bouwblok vindt geen onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid plaats.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden: de bouwblok verschuiving leidt niet tot een onevenredige aantasting in de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken.

3.2 Afwegingskader wijzigingsbevoegdheid bestemmingen

Het afwegingskader bij de algemene wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 26 sub c van het bestemmingsplan "Damwoude-kom" op grond waarvan de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Tuin" kunnen worden aangepast, geeft het volgende aan:

- *Het aantal woningen op het perceel Wopkemawei 50 mag niet worden vergroot*:
  Hierover wordt opgemerkt dat het genoemde adres Wopkemawei 50 een kennelijke verschrijving betreft, bedoeld wordt De Halewei 50. Hieraan wordt voldaan omdat het een vervangende nieuwbouw betreft. Het aantal woningen blijft gelijk.
- *Voor het overige het aantal woningen dient te passen binnen het door het GS geaccordeerd gemeentelijk woonplan*:
  Het woonplan staat aan onderhavig initiatief niet in de weg. De gevraagde wijziging heeft geen effect op de woningvoorraad aangezien dit plan vervangende nieuwbouw betreft;
- *Voorafgaand aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient zonodig ecologisch onderzoek te worden verricht*:
  Ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk voor onderhavig bestemmingsplan wijziging aangezien de nieuwe locatie van het bouwblok gesitueerd is op een intensief onderhouden deel van het perceel.
- *Voorafgaand aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid archeologisch onderzoek wordt verricht*:
  Om na te gaan of er archeologische waarden kunnen worden geschaad is de Friese Monumentenkaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. Deze kaart geeft voor de gehele provincie Fryslân de archeologische verwachtingswaarde aan voor twee verschillende tijdsperiodes: de steentijd-bronstijd en de ijzertijd middeleeuwen. Uit de kaart steentijd-bronstijd volgt dat een karterend (boor)onderzoek nodig bij is ingrepen van meer dan 500m². Uit de informatie van de advieskaart ijzertijd-middeleeuwen blijkt dat bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek noodzakelijk is. De FAMKE omschrijft wat verstaan wordt onder de 'grootte van een ingreep', dit is de totale oppervlakte van een bestemmingswijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De planologische ingreep is kleiner dan deze aangegeven oppervlakken zodat een archeologisch onderzoek niet nodig is.
- *Voorafgaand aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in het kader van de watertoets dient overleg te worden gepleegd met het waterschap:*
  Op 4 oktober 2016 is de (digitale) watertoets voor onderhavig plan doorlopen op grond waarvan is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. In het wateradvies van het Wetterskip Fryslân is geconcludeerd dat de korte procedure gevolgd kan worden, wat betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen zijn opgenomen in het wateradvies van het Wetterskip Fryslân. Het wateradvies op opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.
- *Er kan worden voldaan aan de bepalingen in de Wet geluidhinder:*
  Verwezen wordt naar de eerste bullet bij paragraaf 3.1.
- *Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden:*
  Via onderhavig wijzigingsplan wordt, naast de verschuiving van het bouwblok, een gedeelte van de bestemming "Tuin" gewijzigd naar de bestemming "Woondoeleinden". De bestemmingswijziging van "Tuin" naar "Woondoeleinden" veroorzaakt geen onevenredige afbreuk aan de genoemde punten. Wij verwijzen naar het tweede bullet in paragraaf 3.1.

4 Overige aspecten

4.1 Externe veiligheid, lucht en milieu hygiënische kwaliteit van de bodem

Externe veiligheid en lucht: Een controle aan de digitale Professionele Risicokaart heeft uitgewezen dat in de directe omgeving van de geprojecteerde woning geen gevarenrisico's vanwege inrichtingen, wegtransport gevaarlijke stoffen en dergelijk aanwezig zijn. Het project voldoet ook aan het bepaalde in de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit.

Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem: Het moet in beginsel in strijd met de goede ruimtelijke ordening worden geacht om een woning te bouwen op gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit (met andere woorden een verontreinigende bodem). Door de provincie Fryslân is de zogenoemde "Signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging" gemaakt waarop, voorzover hierover informatie beschikbaar is, (mogelijk) bodemverontreinigingen zijn aangegeven, de zogenaamde "verdachte locaties". Op de signaleringskaart staat informatie betreffende de aard van de verontreiniging, de (voormalige) verontreinigingsbron en dergelijke.
Uit de informatie van de signaleringskaart volgt dat voor De Halewei 50 te Damwâld geen gegevens bekend zijn. De omgevingsvergunning, activiteit bouwen, moet worden geweigerd (of anders aangehouden) wanneer uit onderzoek blijkt dat de bodem van het plangebied is verontreinigd dan wel er een redelijk vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.
Op dit moment is de milieuhygiënische kwaliteit van het plangebied nog onvoldoende duidelijk. Voor het verkrijgen van de voor de uitvoering van het plan noodzakelijke omgevingsvergunning is een bodemgeschiktheidsverklaring noodzakelijk. Hiervoor zal een onderzoek naar de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem uitgevoerd moeten worden. Wanneer hieruit blijkt dat de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem de functionele geschiktheid van de bodem voor het beoogde doel niet belemmert kan een bodemgeschiktheidsverklaring en voor wat dit betreft ook een omgevingsvergunning worden verleend. Wanneer uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit de functionele geschiktheid van de bodem wel belemmerd kunnen saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn. Opgemerkt moet worden dat de uiteindelijke beoordeling dus ten behoeve van de bodemgeschiktheidsverklaring voor de noodzakelijke omgevingsvergunning plaatsvindt.

4.2 Gemeentelijk beleid

De focus van het gemeentelijk ligt bij een kwalitatieve woningbehoefte in plaats van op de kwantitatieve woningbehoefte (inbreiding voor uitbreiding). Het verplaatsen / de nieuwbouw van de woning op hetzelfde perceel past binnen dit gemeentelijk woonbeleid.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Uitvoerbaarheid

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Wat dat betreft wordt onderscheidt gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid
Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen procedure. Het ontwerp wijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid bestond zienswijzen in te dienen. Ingediende zienswijzen worden afgewogen en betrokken bij het besluit tot vaststelling. Er is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is afgewogen in de 'Zienswijzennota wijzigingsplan De Halewei 50 Damwâld (WP-16014263)'en betrokken bij het vaststellingsbesluit.

Economische uitvoerbaarheid
In het onderhavig geval zijn de kosten samenhangend met de uitvoering van het verzoek voor rekening van de aanvrager. Het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

6. Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan de situering, grootte en de vorm van het aangeven bouwblok en de grens van de bestemmingen “Tuin” en “Woondoeleinden” zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Damwoude-kom” voor het perceel De Halewei 50 te Damwâld worden gewijzigd.

Bijlage 1: Wateradvies