

Ruimtelijke onderbouwing extra bouwvlak voor woning Snorderspad 1 te De Rijp

Inleiding

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Graft en De Rijp' met betrekking tot het verzoek op het betreffende perceel een extra bouwvlak op te nemen om in de toekomst eventueel een woning te bouwen, wordt in de 'Nota zienswijzen Graft en De Rijp' voorgesteld de zienswijze gegrond te verklaren. Daarmee wordt aan de raad voorgesteld bij vaststelling van het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' op het perceel uit te breiden en daarbij een tweede bouwvlak voor een woning op te nemen.

Het nieuwe bestemmingsplan 'Graft en De Rijp' heeft een consoliderend karakter, wat wil zeggen dat het plan geen (noemenswaardige) ontwikkelingen bevat, maar uitsluitend een juridische regeling voor de bestaande situatie bevat, die voortborduurt op de regeling van het vigerende plan. Het leggen van een bouwvlak waarmee, ten opzichte van de huidige situatie, een extra woning mogelijk wordt gemaakt, wordt planologisch gezien als een ontwikkeling. Ondanks dat het een geringe ontwikkeling is, is er een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk om deze mee te nemen in het bestemmingsplan. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

Huidige situatie

Het perceel Snorderspad 1 is een zeer groot perceel dat op de grens is gelegen van het oude dorpsgebied van De Rijp en de 'relatief' nieuwe woonwijk. Het perceel ligt net buiten de grens van het beschermd dorpsgezicht en is aan 3 zijden omsloten door water. Op het perceel staat een woning (1 bouwlaag met kap) met garage, alsmede een schuur/ stal. Er is geen sprake van een monumentale status.

Toekomstige situatie

De eigenaar van het perceel heeft verzocht, om het bestemmingsvlak 'Wonen' enigszins uit te breiden en deels ter plaatse van de huidige schuur/ stal een extra bouwvlak voor een woning te leggen. Aangezien meer dan de helft van het omvangrijke perceel de bestemming 'Tuin' heeft, zal er voldoende open ruimte blijven bestaan. Doordat het bouwvlak deels ter plaatse van de huidige schuur/ stal komt te liggen en deze dus zal moeten verdwijnen bij feitelijke bouw van een woning, compenseert dat deels de toename aan bebouwing. Het zal een bouwvlak betreffen van 10 m breed x 15 m diep, conform de plansystematiek en maximaal 1 bouwlaag met kap, zodat het passend is bij de bebouwing in de omgeving.

Onderstaand een weergave van de toekomstige planologische situatie



Beleidskader

Vigerend bestemmingsplan

Het perceel valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan 'Dorpskern De Rijk, 1^e herziening en heeft daarin de bestemmingen 'Woondoeleinden', 'Erf', 'Garageboxen en bergplaatsen' en 'Tuin'.

Bestemmingsplan 'Graft en De Rijk'

Indien de raad tegemoet komt aan de zienswijze op dit punt, zal de bestemming 'Wonen', waarbinnen 'aan-, uit- en bijgebouwen, gebouwd mogen worden, enigszins uitgebreid worden (op de plankaart wordt dit een rechthoek) en zal daarbinnen, deels over de locatie van de huidige schuur heen, een bouwvlak van 10 m breed x 15 m diep worden gelegd, waarbinnen 1 woning kan worden gebouwd. De zijde van het bouwvlak gelegen aan het Snorderspad zal in dezelfde rooilijn worden gelegd als die van de reeds bestaande woning. Daarbij geldt de specifieke bouwaanduiding '1 bouwlaag met kap', inhoudende een goothoogte van max. 3,5 m en een bouwhoogte van max. 8 m. Dit is passend bij de bebouwing in de omgeving.

Vanwege de ligging van het perceel buiten het beschermd dorpsgezicht is de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' niet aan de orde.

Overig beleid

De kern De Rijk valt op de kaarten behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie in het als 'bestaand bebouwd gebied' aangeduide gebied. Daarbinnen heeft de gemeente beleidsvrijheid ten aanzien van woningbouw. Het opnemen van een bouwvlak voor een tweede woning voor het perceel Snorderspad 1 past daarmee binnen het provinciale beleid. Daarnaast is het ook in overeenstemming met de huidige en toekomstige regionale Woonvisie. Het mogelijk maken van een tweede woning op het perceel past ook binnen het eigen gemeentelijk beleid, waaronder de gemeentelijke Structuurvisie en Woonvisie.

Planologische omgevingsaspecten

Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe situatie wordt gewaarborgd door de opgenomen planregeling in het bestemmingsplan 'Graft en De Rijk'. Het bouwvlak voor de woning zal, conform de systematiek, 10 m breed en 15 m diep worden. Binnen het bouwvlak mag maximaal 1 woning gebouwd worden. De zijde van het bouwvlak gelegen aan het Sorderspad wordt in dezelfde rooilijn gelegd als die van de reeds bestaande woning. Op het bouwvlak komt de specifieke bouwaanduiding '1 bouwlaag met kap', inhoudende een goothoogte van max. 3,5 m en een bouwhoogte van max. 8 m. Op deze wijze wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd dat er een situatie ontstaat die geheel passend is in de omgeving. De aanwezige ruimte op het perceel leidt er ook toe dat, indien een tweede woning wordt gebouwd, de verhouding bebouwing-open ruimte toch van goede kwaliteit blijft.

Bodem

Er is geen sprake van een functiewijziging door het opnemen van een extra bouwvlak. Op dit moment kan dan ook een onderzoek naar de bodemkwaliteit achterwege gelaten worden. Wanneer de daadwerkelijke omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd, dient echter wel bodemonderzoek uitgevoerd te zijn.

Archeologie

Ten aanzien van archeologie geldt de verwachtingswaarde 'Waarde-Archeologie 3'. Dit is als dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouw van een woning dienen de planregels van de bestemming 'Waarde-Archeologie 3' in acht genomen te worden. Dit kan betekenen dat een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Water

Het perceel is niet gelegen ter plaatse van een waterkering. In het Waterbeheersplan 4 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is vastgelegd dat het HHNK "bij ruimtelijke ontwikkelingen adviseert over maatregelen die nodig zijn om het watersysteem op orde te houden. Hierbij is het uitgangspunt dat toename van het verhard oppervlak en gedempte watergangen zal worden gecompenseerd". Daarnaast is in art. 4.2 van de vastgestelde Keur een artikel opgenomen inzake 'verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak'.

Door bouw van een woning vindt toename van verharding plaats, maar deze wordt deels gecompenseerd door de afbraak van de bestaande schuur/ stal. Daarnaast blijft de toename onder de waarden zoals genoemd in art. 4.2 van de Keur. Op dit moment kan een nadere watertoets achterwege blijven. Op moment dat een aanvraag omgevingsvergunning voor bouw van een woning wordt ingediend, zal de aanvraag getoetst worden aan het dan geldende beleid van het HHNK.

Externe veiligheid

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in (de omgeving van) het gehele plangebied waarvan Snorderspad 1 deel uitmaakt, geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of door buisleidingen, ligt de locatie Snorderspad 1 niet binnen het invloedsgebied van een risicobron op het gebied van externe veiligheid, dus vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het leggen van een bouwvlak voor een woning.

Hinder

Indien een nieuwe gevoelige functie (wonen) mogelijk wordt gemaakt, moet aangetoond worden dat er sprake is van een goed leefmilieu. Daarbij moet rekening worden gehouden met omliggende bedrijven met een milieuzone. Op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' dienen richtafstanden aangehouden te worden tussen bedrijven en woonbebouwing.

In de directe nabije omgeving van de locatie bevinden zich geen bedrijven. Het betreft uitsluitend een woonomgeving. Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijven mag het leggen van een extra bouwvlak uitvoerbaar worden geacht.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld voor mens en milieu. Projecten die `niet in betekende mate (NIMB) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) bevat een kwantitatieve uitwerking voor woningen. Op basis van dit besluit is bij woningbouwplannen met minder dan 1.500 woningen sprake van een project, welke 'Niet In Betekende Mate' (NIMB) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Bij NIMB-plannen is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wet Milieubeheer niet noodzakelijk.

De Monitoringstool Luchtkwaliteit geeft aan dat de luchtkwaliteit vanwege het wegverkeer op alle beoordelingspunten in de omgeving van de locatie lager is dan 37 ug/m³. Dit is ruim onder de grenswaarde van 40 ug/m³. Zelfs de luchtkwaliteit vlak langs de provinciale weg N244 blijft onder de 37 ug/m³.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet Milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het leggen van een bouwvlak.

Wegverkeerslawaai

De mate waarin geluid, veroorzaakt door wegverkeer het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. Daarin wordt gesteld dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde hogere grenswaarde. Wanneer geluidsgevoelige functies worden mogelijk gemaakt, dient onderzoek naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai of gezoneerde industrieterreinen plaats te vinden. Voor 30 km/h wegen geldt echter geen onderzoeksplicht.

In de omgeving van de locatie is geen sprake van een geluidsgezoneerd industrieterrein. Daarnaast betreffen alle wegen in de directe omgeving 30 km/h wegen en is daarmee geen sprake van een zone op grond van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde zal niet overschreden worden. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering.

Verkeer

Het leggen van een extra bouwvlak 'Wonen' leidt tot een toename van de verkeer/ en parkeerdruk. Aangezien het echter 1 woning betreft, gaat het om een zeer geringe toename, die niet tot onevenredige hinder voor de omgeving zal leiden. Het perceel is zodanig ruim, dat benodigde

parkeervoorzieningen op eigen erf gerealiseerd zullen worden. De extra woning wordt ontsloten via de bestaande ontsluiting van de huidige woning.

Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet/ en regelgeving bestaat uit gebieds/ en soortenbescherming. De gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet. De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en Faunawet. Het meest nabij gelegen Natura-2000 gebied is de Eilandspolder. De bestemmingswijziging is zodanig gering van schaal en op zodanige afstand van het gebied, dat het geen gevolgen voor de natuurwaarden in dit gebied heeft. Met betrekking tot de soortenbescherming geldt dat er geen aanwijzingen zijn dat beschermde soorten ter plaatse van de locatie van het beoogde bouwvlak aanwezig zijn. Ook zullen er geen sloten worden gedempt. Het leggen van het bouwvlak op de verbeelding heeft ook geen negatief effect op Flora- en fauna. Van belang is dat voordat er eventuele feitelijke werkzaamheden verricht zullen worden in het kader van bouw van een woning, onderzocht dient te worden of er beschermde soorten aanwezig zijn en of er geen verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet overtreden zullen worden. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de bestemmingswijziging.

Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.1 Wro kent de gemeente planschade toe aan degene die schade leidt in de vorm van inkomensderving of daling van een onroerende zaak als gevolg van een planologische maatregel. Het vaststellen van een bestemmingsplan met daarin voor onderhavige percelen een gewijzigde bestemming ten opzichte van de voorheen vigerende bestemming, is een wijziging van de planologische regelgeving, waardoor in theorie, planschade kan ontstaan.

Gezien de zeer ruime locatie en de afstand tot overige woningen, wordt het risico op planschade in onderhavig geval als gering ingeschat. Niettemin is er, conform de standaard werkwijze in deze, een planschadeovereenkomst gesloten tussen gemeente en eigenaren van het perceel Snorderspad 1. Middels de planschadeovereenkomst wordt geregeld dat de verzoeker van de planologische maatregel (de eigenaren van de betreffende grond) zich bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

De realisering van een woning is vervolgens een particulier initiatief op grond die reeds in eigendom zijn van de betreffende eigenaar. De kosten van evt. feitelijke bouw komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar, evenals de kosten voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen en eventueel grondverzet. Voor het overige zijn er derhalve geen kosten welke op grond van de Grondexploitatiewet (art. 6 Wro) dienen te worden vereffend door een overeenkomst of exploitatieplan. Aangezien er een planschadeovereenkomst is gesloten tussen eigenaren en gemeente, kan het leggen van een extra bouwvlak als financieel uitvoerbaar worden beschouwd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Graft en De Rijk' zal na vaststelling, conform de Wro, gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, gedurende welke termijn voor belanghebbenden de mogelijkheid open staat daartegen beroep in te dienen. Vooralsnog kan het leggen van het extra bouwvlak als maatschappelijk uitvoerbaar worden geacht.

Conclusie

Op basis van bovenstaande overwegingen kan geconcludeerd worden dat het leggen van een extra bouwvlak voor een woning op het perceel Snorderspad 1 in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en voorts dat het economisch uitvoerbaar is. Voor vaststelling van het bestemmingsplan inclusief dit bouwvlak, zijn geen nadere onderzoeken nodig. Alvorens daadwerkelijk omgevingsvergunning verleend kan worden voor bouw van een woning, zullen wel feitelijke onderzoeken uitgevoerd moeten worden.