

Gemeente Tytsjerksteradiel

Uitgebreide omgevingsvergunning woningen Prins Bernhardstraat te Burgum (01BPlllov01)

Ruimtelijke Onderbouwing

1.1 Inleiding

Woningcorporatie WoonFriesland heeft een plan ingediend voor vervangende nieuwbouw en verplaatsing aan de Prins Bernhardstraat in Burgum. Het bouwplan betreft 24 grondgebonden huurwoningen. De herbouw locatie is, ten opzichte van de bestaande woningen, in zuidelijke richting gepland. Om het plan te kunnen realiseren zal een uitgebreide omgevingsvergunning volgens paragraaf 3.3 van de Wabo moeten worden verleend. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering van de uitgebreide omgevingsvergunning.

1.2 Locatie van het plangebied

Het plangebied ligt ten zuid-westen van de H.W.K. ridder Huijssen van Kattendijkeweg en ten noord-oosten van de Prins Bernhardstraat. Onderstaand kaartje geeft de globale ligging van het plangebied weer.



1.3 Geldend planologisch regiem

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Burgum – west" en heeft daarin de bestemmingen "Woondoeleinden W(c)1 (rijenbouw, meer dan twee aaneen)" en "Tuin". Dit betekent dat de gronden bestemd zijn voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en tuinen. De woningen en de parkeervoorzieningen zijn deels gelegen in het gebied met de tuinbestemming. Binnen deze bestemming is de bouw van rijtjeswoningen en de aanleg van parkeervoorzieningen niet toegestaan. De bouwmassa in de voorgevelzone (de eerste drie meter) voldoet daarnaast niet aan de planregels. Het project is dus in strijd met de planregels van het geldende bestemmingsplan. De aanvraag wordt op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo, tevens aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

2. Planbeschrijving

Woningcorporatie WoonFriesland heeft een plan ingediend voor vervangende nieuwbouw en verplaatsing aan de Prins Bernhardstraat. Het bouwplan betreft 24 grondgebonden huurwoningen. De nieuwbouw aan de Prins Bernhardstraat wordt gebouwd in maximaal 3 bouwlagen met een platte dakafdekking. De 3^e laag is een terug gerooide derde laag. Dit terug rooien van de 3^e laag is echter niet van toepassing bij de hoekwoningen. De bouwhoogte is daarmee nagenoeg gelijk aan de huidige bouwhoogte (2 lagen met kap).

3. Onderzoek

3.1 Algemeen

Planologisch beleid

Op dit moment is er voor het plangebied niet een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het is de planning om het plan in een nieuw bestemmingsplan voor Burgum op te nemen. Voor beantwoording van de vraag of in dit stadium medewerking aan de herbouw en verplaatsing van deze woningen kan worden verleend dient te worden beoordeeld of het plan naar verwachting binnen de beleidskaders van een nieuw bestemmingsplan voor Burgum zal passen. In de huidige bestemming zijn de gronden bestemd voor Woondoeleinden W(c)1 (rijenbouw, meer dan twee aaneen) en "Tuin". Door de nieuwe positionering op de kavel neemt de afstand tot de naastgelegen (ten noorden) bebouwing toe, waardoor de marginale verhoging van de nieuwbouw stedenbouwkundig en ruimtelijk verantwoord wordt geacht.

De Prins Bernhardstraat in Burgum heeft een belangrijke, verkeersontsluitende functie voor de wijk Burgum West. De weg heeft een breed wegprofiel, de openbare groenstroken hebben een acceptabele breedte (>3m). De weg heeft trottoirs aan de weg en er wordt incidenteel (langs) geparkeerd aan de weg. In de toekomst zal de verkeersintensiteit toenemen. Met de ontwikkeling van de Centrale As-plannen wordt de prins Bernhardstraat de uitvalsweg naar het buitengebied. De functie heeft thans de Hillamaweg in Burgum, deze weg krijgt uitsluitend een aansluiting op de Gaestmabuorren voor langzaam verkeer. De opwaardering van de Prins Bernhardstraat maakt een andere stedenbouwkundige benadering van de Bernhardstraat wenselijk. Om het dorp vanaf de westzijde binnen te komen wordt de Prins Bernhardstraat belangrijker.

Bebouwing en parkeren

De huidige (huur)woningen zijn gebouwd in twee bouwlagen met een flauwe kap (zadeldak), maar vanwege de matige tot slechte bouwkundige kwaliteit van de woningen moet de woningcorporatie Woon Friesland deze woningen vervangen door een geheel ander woningtype dan het huidige woningtype. Er is dan nog steeds sprake van een verhuursituatie, maar de prijscategorie is van een geheel andere aard. Deze opschaling in prijsniveau is een van de argumenten de huidige positionering en verkavelingvorm los te laten. Met de huidige, 'getande' verkaveling, zou het niet mogelijk zijn de nieuwe, duurdere huurwoningen te voorzien van een behoorlijke achtertuin (woonkwaliteit). Ook wordt in de nieuwe situatie een parkeeroplossing voor de 24 woningen gecreëerd aan de achterzijde van de woningen (niet zijnde de openbare ruimte, parkeren op eigen terrein).

Deze parkeeroplossing op eigen terrein komt de ruimtelijke kwaliteit van de Prins Bernhardstraat ten goede. Het restant aantal (langs-)parkeervakken in de huidige situatie, gelegen aan de straat, vervalt daarmee. Dit laatste is noodzakelijk, aangezien de Prins Bernhardstraat een geheel andere verkeerskundige betekenis krijgt in de nabije toekomst en met het realiseren van de nieuwe woonwijk 'De Warren' de verkeersintensiteit omhoog zal gaan. Daarnaast is het esthetisch wenselijk het parkeren niet zichtbaar te maken vanaf de Pr. Bernhardstraat. De toekomstige 24 grondgebonden woningen hebben immers op fantastische wijze zicht op het tegenovergelegen park. Het park zal in de nabije toekomst eveneens een flinke upgrading ondergaan. Het huidige park zal worden opgewaardeerd naar sportpark en krijgt meer recreatie- en verblijfsmogelijkheden dan thans het geval is.

3.2 Milieuaspecten

Geluidhinder

Er is door het Servicebureau De Friese Wouden onderzoek gedaan naar de gevelbelasting van de nieuwe woningen. De Prins Bernhardstraat is op dit moment een 30 kilometer weg. Op grond van de Wet geluidhinder geldt voor deze weg geen geluidzone. Vier woningen vallen wel binnen de geluidzone van de H.W.K. Ridder van Huyssen van Kattendijkeweg. Omdat bron- of afschermende maatregelen niet mogelijk zijn, zal voor deze woningen in verband met de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB een hogere waarde (tot maximaal 51 dB) moeten worden vastgesteld. Wanneer deze hogere waarde is vastgesteld, dient in het kader van de Bouwbesluittoets van dit gegeven te worden uitgegaan en moet de geluidwering van de gevel geen 20 dB maar 23 dB zijn.

Hoewel 30 kilometerwegen geen geluidzone kennen, heeft het Servicebureau wel de gecumuleerde gevelbelasting berekend. In formele zin heeft deze waarde geen betekenis. Uit deze berekening blijkt een – ook voor de andere woningen – nog hogere gevelbelasting (tot maximaal 59 dB zonder aftrek). Hoewel bij de Bouwbesluittoets met deze gecumuleerde gevelbelasting geen rekening mag worden gehouden, kan aanvrager wel worden geadviseerd om bij het ontwerp van deze woningen met deze gecumuleerde gevelbelasting rekening te houden. Dit komt het leefklimaat in de woningen, ook gelet op de toekomstige verkeerssituatie van de Prins Bernhardstraat, ten goede.

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. In het rapport van Servicebureau De Friese Wouden d.d. 28 september 2012 is ookaannemelijk gemaakt dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde.

3.3 Externe veiligheid

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.

Transportroutes van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen is van toepassing op het bestemmingsplangebied. Er bevinden zich binnen het invloedsgebied van deze risicobron ook objecten waar mensen kunnen verblijven. Er is echter geen sprake van een toename van het aantal personen en/ of een overschrijding van de drempelwaarden, zoals gesteld in de PGS 3 (kwantitatieve risicoanalyse). Verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde voor dit project.

Overige risicobronnen

Binnen of buiten het projectgebied zijn verder geen risicobronnen aanwezig en/ of gepland waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over objecten/ bestemmingen in het plangebied lopen waar mensen kunnen verblijven.

Conclusie

De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit project.

3.4 Archeologie

Het belang van de bescherming van de archeologische waarden is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valletta' (ook wel 'Verdrag van Malta'). In Nederland zijn de uitgangspunten van dit Verdrag geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, september 2007). Op grond van de Wamz dient bij de voorbereiding van bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. De provincie Fryslân heeft de archeologisch waardevolle gebieden opgenomen op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Dit is een advies- en verwachtingenkaart.

De periode ijzertijd - middeleeuwen geeft karterend onderzoek 3 aan.

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.

Voor de periode Steentijd – bronstijd geeft de Famke kaart voor het grootste deel onderzoek bij grote ingrepen aan en voor een klein deel karterend onderzoek 2.

Van de gebieden waar onderzoek bij grote ingrepen wordt aangegeven wordt, op basis van eerder onderzoek vermoed 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.

In het gebied waarvoor karterend onderzoek 2 is aangegeven kan zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen bijvoorbeeld inzicht geven aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologisch resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op de aanwezigheid van podzol en het microreliëf van het zand onder het veen- of kleidek. Mochten zich in de gebieden dekzandkoppen of -ruggen bevinden, dan bevelen wij aan een waarderend onderzoek te laten verrichten op de gevonden koppen (zie advies 'waardierend onderzoek - kopjes'). De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

Het plan betreft 24 woningen van ca. 60m² (in totaal 1440 m²). Het plangebied blijft daarmee onder de 2500m². Op basis van de Famke kaart is dan ook geen nader archeologisch onderzoek nodig.

3.5 Flora en Fauna

De woningbouwlocatie wordt momenteel gebruikt als tuin en openbaar groen (plantsoen). Er is geen sprake van een geschikte habitat voor flora en fauna. Hierdoor kan nader onderzoek uitblijven. Uiteraard is de opdrachtgever verplicht zich te houden aan de zorgplicht mochten er bij de werkzaamheden flora en fauna verstoord worden.

3.6 Waterhuishouding

Op 7 februari 2013 is de digitale watertoets doorlopen voor dit plan. Op dit plan is de normale waterschapstoetsprocedure van toepassing. Redenen hiervoor zijn dat het plangebied nabij een regionale kering ligt en dat het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 200m². In de normale procedure stelt Wetterskip Fryslân een wateradvies op, waarin zij ingaan op de specifieke punten van het betreffende plan.

Toename verhard oppervlak

In de bestaande situatie, waarin het terrein deels onverhard is, wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd. Als gevolg van de vervangende nieuwbouw neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe. Een toename van verhard oppervlak heeft versnelde afvoer van neerslag tot gevolg. Om ervoor te zorgen dat de versnelde afvoer in de toekomst niet tot overlast leidt, hanteert Wetterskip Fryslân het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. De toename van verhard oppervlak compenseert u door 10% van de toename van verhard oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. De realisatie van het verhard oppervlak en de realisatie van de waterberging moeten beide plaatsvinden in hetzelfde peilvak.

Het verhard oppervlak neemt toe met 430m². Ter compensatie moet 43m² aan nieuw Oppervlaktewater worden aangelegd. Aan de noordzijde van het Prinses Margrietkanaal gaan wij nieuw oppervlaktewater aanleggen. Het gaat om circa 1700m² nieuw oppervlaktewater. Daarmee compenseren wij de toename verharding aan de Prins Bernhardstraat ruimschoots. Voor het realiseren van het nieuwe oppervlaktewater is een watervergunning nodig. Meer informatie hierover staat onder de paragraaf Waterwet.

Regionale kering

Langs het plangebied ligt een regionale kering. Een regionale kering beschermt het achterliggende gebied tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. De kering heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. Deze kerende werking moet te allen tijde gehandhaafd worden. Aan beide kanten van de boezemkade hanteert Wetterskip Fryslân een obstakelvrije zone van 5 meter gerekend vanaf de teen van de kade. Deze obstakelvrije zone is nodig voor beheer en onderhoud van de boezemkade. Voor werkzaamheden binnen de kernzone en de obstakelvrije zone van de boezemkade is een watervergunning nodig. Meer informatie hierover vindt u onder de paragraaf Waterwet.

Grondwateronttrekking

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur is het vaak nodig om het grondwater te verlagen om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook het lozen van onttrokken grondwater is meldingsplichtig. Om te weten of u met een melding kunt volstaan of een vergunning nodig hebt, kunt u contact opnemen met Cluster Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân. Meer informatie over de watervergunning en de meldingsplicht vindt u de paragraaf Waterwet.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In geval van dit bouwplan kan het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, onder bij Waterkwaliteit genoemde voorwaarden, worden geloosd op het oppervlaktewater.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Drooglegging en waterpeilen

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. Wetterskip Fryslân adviseert voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseren wij een drooglegging van 0,70m.

De bouwlocatie ligt in een peilgebied met het boezempeil van NAP -0,52m3. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de NAP +0,50m en de NAP +0,85m. Het plangebied ligt vrij voor de boezem. Dit betekent dat het plangebied niet door een boezemkade wordt beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Er moet daarom rekening worden gehouden met hoogwater in het kader van regionale wateroverlast. Het bijbehorende maatgevend boezempeil is hier 0,00m NAP. Dit peil, behorend bij een situatie met een kans van voorkomen van 1/100 per jaar, mag tot 1 meter voor de gevel voorkomen.

In dit geval is de droogleggingsnorm de strengste norm. Wetterskip Fryslân adviseert een minimale aanleghoogte van NAP +0,18m in geval van verharding en bebouwing zonder kruipruimte. In geval van bebouwing met kruipruimte adviseert Wetterskip Fryslân een minimale aanleghoogte van NAP +0,58m. Daar waar het maaiveld hoger ligt dan de minimale aanleghoogte hoeft het maaiveld niet te worden afgegraven.

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet de initiatiefnemer tijdig een vergunning aanvragen of een melding indienen in het kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem verstaat Wetterskip Fryslân ook het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op het oppervlaktewater. Op de website (www.wetterskipfryslan.nl/waterwet) staat meer informatie over de Waterwet. Op deze website kunnen onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning worden gedownload. De aanvraag voor een watervergunning of de melding kan ook gelijktijdig met de omgevingsvergunningaanvraag worden ingediend via het omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl).

4.0 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wro is het verplicht om bij de ontwikkeling van een nieuw woongebied een exploitatieplan op te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is geregeld.

In dit geval hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te omdat de ontwikkeling in handen is van een private partij. Er zal geen exploitatieplan worden gemaakt, de vergoeding van de gemeentelijke kosten is anderszins (leges) verzekerd. Ook is voorzien in een overeenkomst voor het afwentelen van eventuele kosten van planschade.

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan heeft van 2013 tot en met 2013 ter inzage. Tijdens deze termijn konden inwoners en belanghebbenden hun reacties ten aanzien van het plan naar voren brengen. Er zijn wel/geen reacties binnengekomen.

Daarnaast is het plan voor overleg (artikel 3.1.1. Bro) in het kader van de watertoets bij het waterschap ingediend. Het wateradvies is in deze onderbouwing en het besluit meegenomen.