

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Klaren, Joke

Kenmerk

Z.24.456115 / D.24.1847510

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Jubbega, Schoolweg 14 1, Verklaring van geen bedenkingen

Voorgesteld besluit

1. Een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgeven op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto artikel 3.11 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het bouwen van een appartementengebouw (10 woningen).
2. Deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een appartementengebouw (10 woningen). Het plangebied is gelegen op de hoek Schoolweg – Sluiswegje in Jubbega. In meerdere bijeenkomsten met inwoners van het dorp is gesproken over de lang gekoesterde wensen voor de bouw van de appartementen.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Jubbega 3e sluis 2012". De vergunning moet worden geweigerd als vergunningverlening niet mogelijk is. In dit geval kan gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid die is opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Onderstaande afbeelding is een weergave van de bestaande situatie:



1.2 Ruimtelijke onderbouwing voor planologische besluitvorming en afgifte verklaring van geen

bedenkingen

Er wordt volgens de wet- en regelgeving beoordeeld of een omgevingsaspect een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. De omgevingsvergunning kan dan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De ruimtelijke onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van het (te nemen) besluit. Hierin wordt ingegaan op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, beleidskaders en relevante omgevingsaspecten. Er zijn geen belemmeringen. Hierna zijn kort de verschillende ruimtelijke aspecten benoemd. Achtereenvolgens komen hier aan de orde: archeologie en cultuurhistorie, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, water en parkeren.

Archeologie en cultuurhistorie

De Friese Archeologische Monumentenkaart (FAMKE) is geraadpleegd. De FAMKE bestaat uit twee kaarten, voor de periode steentijd-bronstijd en één voor de periode ijzertijd-middeleeuwen. Door middel van deze advieskaarten wordt nagegaan welke onderzoeksinspanning wordt gevraagd op een bepaalde plek voor ruimtelijk ingrepen.

Voor de periode steentijd-bronstijd wordt aanbevolen om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een quickscan te verrichten. Het projectgebied is circa 1285 m², waardoor geen quickscan is vereist. Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen geldt op basis van FAMKE dat geen onderzoek noodzakelijk is. Dit advies wordt gegeven omdat uit eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit deze periode op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.

Het aspect archeologie levert dan ook geen bezwaren op voor het plan.

Bodem

De gemeente Heerenveen heeft als (toenmalig) eigenaar van de grond bodem onderzoeken uit laten voeren. Er bestaat geen aanleiding tot nader onderzoek of saneringswerkzaamheden. De locatie is dan ook op dit punt geschikt voor de beoogde functie.

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een ecologische quickscan door 'JM ecologie' uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het niet nodig is om nader onderzoek te doen naar beschermde soorten of een ontheffing aan te vragen. Wel moet bij de werkzaamheden rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Dit betekent dat er bij voorkeur buiten het broedseizoen wordt gewerkt, dus buiten de periode half maart tot half juli.

Het plangebied ligt op ruime afstand van Natura-2000 gebied 'Wijnjeterper Schar' (ongeveer 5,7 km) en 'Van Oordt's Mersken' (5,9 km). Gelet op de afstand tot deze gebieden, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het project, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting op optische verstoring worden uitgesloten.

Tevens is een AERIUS-berekening naar zowel de aanleg- als de gebruiksfase uitgevoerd. Deze berekening wijst uit dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden.

Met de uitvoering van de plannen gaat geen NNN (=Natuurnetwerk Nederland), Natuur buiten NNN of weidevogelleefgebied verloren, waardoor negatieve effecten hierop kunnen worden uitgesloten.

Externe veiligheid

Het externe risico bestaat uit twee componenten: het plaatsgebonden- en het groepsrisico. Om na te gaan of sprake is van risico's ten behoeve van externe veiligheid, is de risicokaart geraadpleegd. Ten westen van het plangebied bevindt zich een gasdrukmeet- en regelstation, welke op voldoende afstand (respectievelijk 400 en 500 meter) liggen en niet van invloed zijn. Het gaat hier om een kleinschalige inbreiding van 10 appartementen, waardoor mag worden aangenomen dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Daarnaast zorgt de realisatie van 10 appartementen niet tot de totstandkoming van een nieuwe risicobron, waardoor het project niet leidt tot een verhoging van het externe risico voor andere kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Het plan vormt voor het aspect

externe veiligheid geen belemmering.

Geluid

De FUMO heeft onderzoek gedaan naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer ter hoogte van de beoogde realisatie van 10 appartementen. Gelet op de gevelbelasting en rekening houdend met de basiseis van 20 dB, kan een maximaal binnen niveau van 33 dB op voorhand voldoende worden gegarandeerd.

Luchtkwaliteit

Uitgaande van 7 verkeersbewegingen per appartement per etmaal blijkt uit een berekening dat de bouw van 10 appartementen geen effect heeft op de luchtkwaliteit. Ook dit aspect vormt aldus geen belemmering.

Milieuzonering

Om hinder tussen bedrijven en gevoelige functies zoals woningen te voorkomen, is het wenselijk dat tussen beide functies voldoende ruimte is. Om te bepalen welke afstand noodzakelijk is, kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden die zijn opgenomen in de publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Het projectgebied bevindt zich in het noorden van de kern. In de direct nabije omgeving van het projectgebied zijn diverse bestemmingen aanwezig. Voorbeelden zijn woningen, detailhandel, horeca, dienstverlenende bedrijven of maatschappelijke voorzieningen. Deze functies zijn tevens op korte afstand van elkaar mogelijk. Op basis hiervan kan het projectgebied als gemengd gebied worden aangemerkt. De realisatie van 10 appartementen creëert geen milieubelastende functie.

Tegen het plangebied aan bevinden zich verschillende bestemmingen. Binnen deze bestemming mogen onder andere detailhandel en dienstverlenende bedrijven worden gevestigd. Bij dergelijke bedrijven is milieucategorie 1 van toepassing met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. In dit geval is er sprake van omgevingstype gemengd gebied, waardoor verlaagd mag worden met één afstandsstap. Dit resulteert in een richtafstand van 0 meter. Geconcludeerd kan worden dat de milieubelastende functies en de milieugevoelige appartementen op verantwoorde wijze van elkaar zijn gesitueerd.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een kerk. Kerken vallen onder milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter hoort. Door het gemengd gebied kan verlaagd worden met één afstandsstap, hetgeen resulteert in een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de kerk en de uiterste situering van de appartementen is ongeveer 380 meter. Aan de richtafstand kan ruim worden voldaan.

Voor het aspect milieuzonering is er dan ook geen belemmering.

Water

Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met de algemene uitgangspunten die Wetterskip Fryslân hanteert. Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in het wateradvies van het Wetterskip. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. In de bestaande situatie ligt het projectgebied braak. De bebouwingsoppervlakte van de gesloopte school op het terrein van de appartementen is 352 m² en de bestrating 291 m². De bebouwingsoppervlakte van de appartementen is 381 m² en de bestrating 412 m². Op het terrein van de appartementen stond een basis school. De totale toename van het verharde oppervlakte is 150 m². De compensatie voor het toegenomen verhard oppervlak zal dan uitkomen op 15 m² (10%). Dit is fors minder dan de norm die geldt bij vergunningsplicht voor het verharderen van meer dan 200 m² onverharde grond in het stedelijk gebied. Compenserende maatregelen zijn derhalve niet aan de orde.

Hierbij nog opgemerkt dat de ontwikkelaar reeds eigenaar is van het gehele terrein (inclusief de aan te leggen parkeerplekken). Als gemeente kunnen we nu geen inrichtingsplan voor het openbaar gebied meer keuren. In de overeenkomst die hier al 2 jaar geleden is gesloten is geen verplichting opgenomen over half verharding van het parkeerterrein bij de appartementen. Stimuleren kan altijd, maar er is geen juridische basis voor.

Parkeren

Volgens de parkeernorm geldt 1 parkeerplaats per appartement. Norm is inclusief 0,3 pp bezoekers

parkeren welke openbaar toegankelijk moeten worden aangelegd. De totale parkeerbehoefte bedraagt dan 10 parkeerplaatsen. Elk appartement krijgt 1 parkeerplaats op het terrein van het appartementengebouw, waarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Risico's of kanttekeningen

Als er zienswijzen worden ingediend in de periode van de terinzagelegging van de ontwerpvergunning, zal het plan opnieuw aan uw raad worden voorgelegd.

Communicatie en participatie

De aanvrager wordt geïnformeerd over het raadsbesluit.

Belanghebbenden/geïnteresseerden zijn tot op heden over het plan geïnformeerd via nieuwsbrieven. Daarnaast is er met omwonenden een participatietraject doorlopen samen met de ontwikkelaar. Er zijn brieven verstuurd en er is een bewonersbijeenkomst georganiseerd waarin het plan voor het bouwen van dit appartementencomplex zijn gedeeld. Dit is eind 2021 gebeurd. Met het plaatselijk belang is steeds contact geweest over de voortgang van het project

Het is niet gebruikelijk dat omwonenden persoonlijk worden geïnformeerd over het raadsbesluit. De ontwerp-vergunning zal te zijner tijd worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Hiermee worden omwonenden formeel op de hoogte gesteld van de procedure.

Financiën

Alle kosten van de planvorming en de realisatie naar aanleiding van dit plan zijn voor rekening van de aanvrager.

Bijlagen

- Aanvraag omgevingsvergunning
- Ontwerp-omgevingsvergunning
- Ruimtelijke onderbouwing