

Besluitformulier

Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling

Zaaknummer : 142715 Datum : 4 januari 2018	Opsteller : R. Noorhoff
Onderwerp: Bestemmingsplanwijziging Dorpsstraat 1-5 Aarlanderveen.	
Besluit: 1. De planologische procedure (ex artikel 3.8a van de Wet ruimtelijke ordening) starten voor het wijzigingsplan Dorpsstraat 1-5 Aarlanderveen; 2. Indien geen zienswijzen óf zienswijzen die ruimtelijk niet relevant zijn worden ingediend, het onder punt 1 genoemde wijzigingsplan met de code NL.IMRO.0484.AVaarlandervn4wijz-VA01 vast te stellen; 3. De portefeuillehouder te machtigen eventuele ondergeschikte wijziging door te voeren in het wijzigingsplan; 4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn; 5. De raad te informeren via de lijst van mededelingen.	

Publiekssamenvatting

Het college heeft besloten de planologische procedure te starten voor het wijzigingsplan Dorpsstraat 1-5 Aarlanderveen. Met dit plan wordt de sloop van een bestaande schuur en de nieuwbouw van een grondgebonden woning mogelijk gemaakt. De betreffende wijziging voldoet aan de wijzigingsregels uit het geldende bestemmingsplan Aarlanderveen. Ten behoeve van deze nieuwe woning worden een nieuwe brug, en op eigen terrein twee parkeerplaatsen aangelegd.

Inleiding

Op het perceel Dorpsstraat 1-5 te Aarlanderveen bevinden zich thans een voormalige timmerwerkplaats met bedrijfswoning en schuur. Na de sloop van de schuur aan de noordwestzijde van het perceel wenst initiatiefnemer een extra nieuwe woning te realiseren. De bestaande woning nummer 5 blijft gehandhaafd, evenals de grote schuur in het midden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Na het wijzigen van het bestemmingsplan de nieuwbouw van een grondgebonden woning mogelijk te maken.

Kader

- Bestemmingsplan Aarlanderveen
- Wet ruimtelijke ordening

Argumenten

Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Ter plaatse van Dorpsstraat 1-5 geldt binnen het bestemmingsplan 'Aarlanderveen' de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De nieuwbouw van een woning is in strijd met deze bestemming. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen naar Wonen onder de voorwaarde dat het aantal woningen ter plaatse met niet meer dan 5 mag worden uitgebreid. Verder gelden voorwaarden ten aanzien van hoogtes, mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven, dient de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit behouden te blijven dan wel te worden versterkt en mogen er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

Uitspraak Raad van State wijzigingsplan 2012

Wat betreft deze milieuhygiënische belemmeringen behoeven twee aspecten, te weten bodem en flora en fauna een nader toelichting. Dit vanwege het feit dat een eerder besluit uit 2012 tot vaststelling van een wijzigingsplan voor deze locatie in 2013 is vernietigd door de Raad van State. Ter zitting bleek dat er geen inzicht bestond over de kosten van de sanering en of uitvoering van het wijzigingsplan na sanering nog rendabel is. Daarnaast was, in verband met de sloop van een bestaande schuur, geen onderzoek gedaan naar de beschermde flora en fauna in het plangebied. Dit terwijl niet is uitgesloten dat in deze schuur nesten of anderszins vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen aanwezig zijn.

Wijzigingsplan 2017

Het nieuwe wijzigingsplan voldoet aan de gestelde voorwaarden. Wat betreft de aspecten bodem en flora en fauna geldt het volgende.

Bodem

Eén van de voorwaarden bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is dat 'uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie'. Ten aanzien hiervan geldt dat de initiatiefnemer overleg heeft gevoerd met de Omgevingsdienst Midden Holland (ODMH) en een Melding Immobiel BUS sanering heeft ingediend. Als saneringsmethode wordt gekozen voor het aanbrengen van een duurzame aaneengesloten afdeklaag. De BUS melding is door de ODMH op 24 april 2017 beoordeeld als in overeenstemming met artikel 39b van de Wet bodemsanering, het Besluit uniforme saneringen en de Regeling uniforme saneringen, zodat de sanering mag worden uitgevoerd. Praktisch betekend dit dat er gesaneerd zal worden door de bouw van de woning, en de aanleg van oprit en terras. Daarmee wordt de vervuiling geïsoleerd, en de kans op gezondheidsrisico's weggenomen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde.

Flora en fauna

Ten behoeve van het wijzigingsplan is een quickscan ecologie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de oude schuur geen geschikte mogelijkheid biedt als verblijfplaats voor vleermuizen. Het valt niet te verwachten dat de geplande sloopwerkzaamheden negatieve invloed heeft op eventueel aanwezige vlieg- en foerageerroutes van vleermuizen. Mogelijk kunnen wel anders vogels voorkomen. Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt afgeraden sloopwerkzaamheden tussen 15 maart en 15 juli te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden. De sloop en de nieuwbouw van een woning heeft geen van invloed op strikter beschermde zoogdieren, reptielen, strikter beschermde amfibieën, vissen en ongewervelden, mits de watergangen met de groene randen/talud ontzien worden tijdens de werkzaamheden.

Duurzaamheid

Het gaat nu om het wijzigingen van het bestemmingsplan. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal dit aspect verder aan de orde komen.

Participatie

Het plan uit 2012 ging uit van meerdere woningen achterop het perceel. Vanwege aantasting van het zicht hebben de burens hiertegen destijds een zienswijze en beroep ingediend. In het gewijzigde plan is geen sprake meer van woningbouw achterop het perceel. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij zijn nieuwbouwplan heeft besproken met de burens en dat deze geen bezwaren hebben. In het kader van de formele procedure kunnen belanghebbenden nog wel een zienswijze indienen op het ontwerpwijzigingsplan.

Financiële consequenties

Het gaat hier om een particuliere ontwikkeling, waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden, anders dan de plankosten. Deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is tevens het verhaal van eventuele planschade geregeld.

Vervolg

Na vaststelling van het ontwerpwijzigingsplan worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hierop een reactie te geven. Na de ter inzage legging worden alle zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Daarna wordt het wijzigingsplan vastgesteld.

Bijlage(n):

- Ontwerpwijzigingsplan Dorpsstraat 1-5 Aarlanderveen;