

Ruimtelijke onderbouwing

Buitengebied, Wiersseweg 82 Ruurlo (2017)

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wet algemene bepaling omgevingsrecht voor het oprichten van een woning.

Identificatienummer: NL.IMRO.1859.OVBGB20170014-0010

Inlichtingen:

Gemeente Berkelland

Team dienstverlening omgeving

E.A.M. Bouwhuis-ter Hedde, Adviseur Ruimtelijke ordening

Telefoon: 0545-250 316

Borculo, juli 2017

Ruimtelijke onderbouwing

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning van mevrouw E. Wever-Bolt voor het oprichten van een woning op het perceel Wiersseweg 82 in Ruurlo.

Aanleiding

Op 7 maart 2017 ontvingen wij van mevrouw E. Wever-Bolt, een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning op het perceel Wiersseweg 82 in Ruurlo. Tegelijkertijd ontvingen wij een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een schuur. Voor het oprichten van de schuur is op 25 april 2017 een vergunning verleend.

Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, Wiersseweg 78 Ruurlo 2011', omdat de woning een grotere inhoud dan 750 m³ krijgt. Om medewerking te kunnen verlenen is een grote buitenplanse afwijking nodig.

Het bouwplan past binnen de op 12 januari 2016 vastgestelde uitgangspunten voor het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2016 waarbij de inhoud van de woning 1000 m³ mag bedragen. De inhoud van de nieuwe woning bedraagt 990 m³.

Ligging van het plangebied

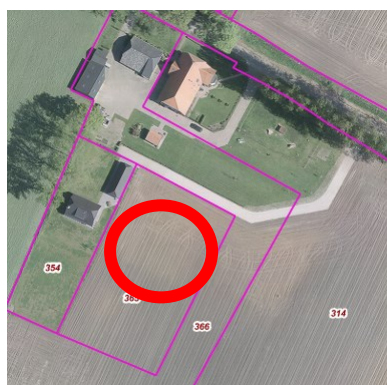
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Berkelland. Het plangebied is gelegen ten westen van het dorp Ruurlo op een afstand (hemelsbreed) van circa 1,4 kilometer. Het perceel Wiersseweg 82 in Ruurlo is kadastraal bekend gemeente Ruurlo, sectie P, nummer 365. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied aangegeven.



Ligging van het plangebied

Situatie van het plangebied

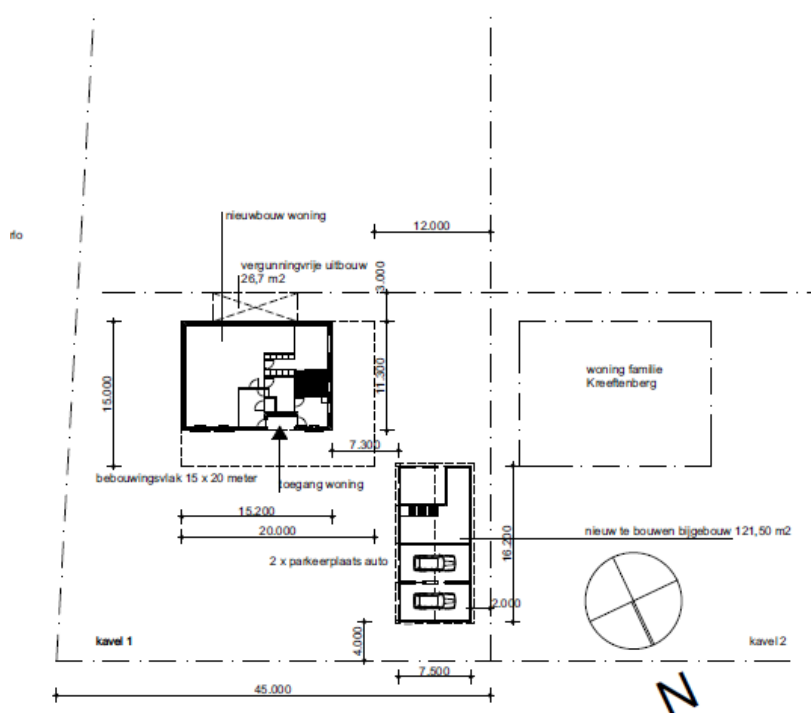
Op het voormalige agrarische bouwperceel Wiersseweg 78 in Ruurlo was in totaal 3528,55 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De voormalige bedrijfswoning is gesitueerd aan de Wiersseweg. Deze woning inclusief enkele bijgebouwen zijn behouden gebleven. De overige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (3.224,78 m²) bevond zich achter deze woning en is gesloopt. Ter compensatie hiervan mogen er in het kader van functieverandering, twee nieuwe woningen worden opgericht. Op onderstaande luchtfoto is te zien, dat één van de nieuwe woningen al is gerealiseerd.



In rood is de locatie van de nieuw te bouwen woning aangegeven.

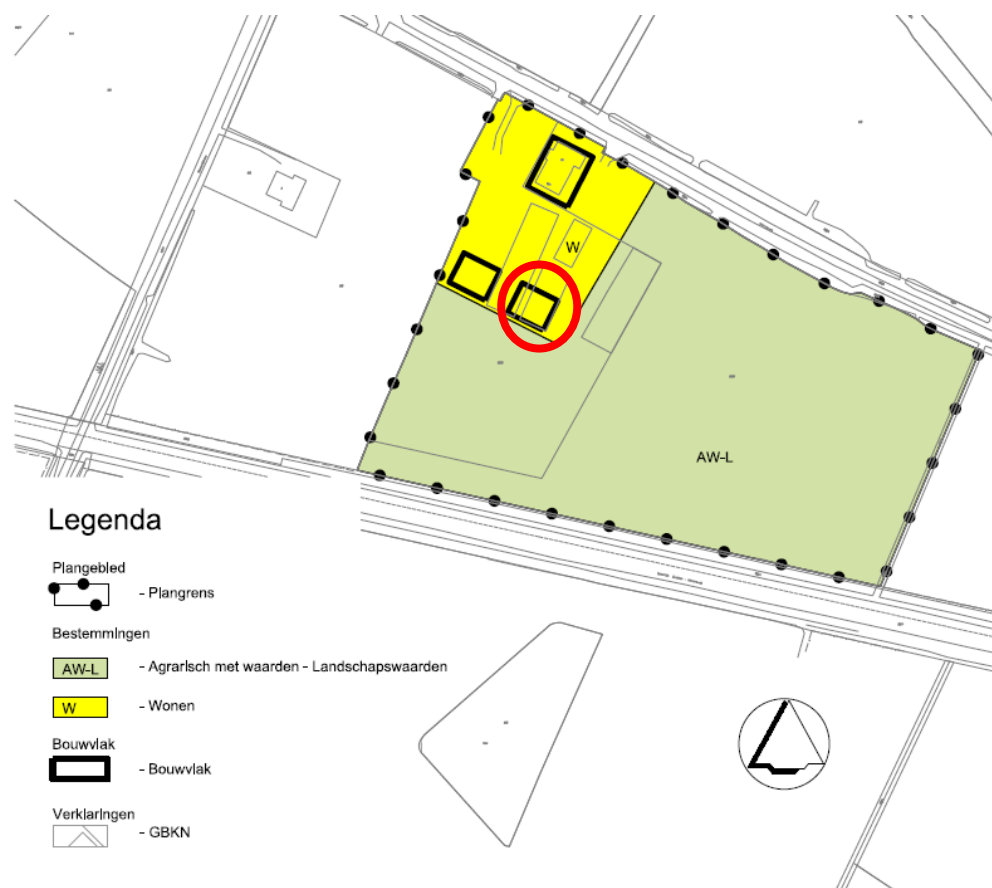
Het plan

De eerste nieuw te bouwen woning (Wiersseweg 80) is al gerealiseerd (kavel 2 op onderstaande afbeelding). Hiervoor is in 2014 een vergunning verleend. Er is nu een aanvraag ingediend voor het oprichten van de 'tweede' woning op het perceel Wiersseweg 82 (kavel 1). De nieuwe woning heeft een inhoud van 990 m³. Op 29 maart 2017 heeft de welstand het plan goedgekeurd.



Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Wiersseweg 78 Ruurlo 2011". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Berkelland op 26 juni 2012. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk in het kader van functieverandering twee nieuwe woningen te bouwen. In rood is de locatie van de nu aangevraagde woning aangegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied, Wiersseweg 78 Ruurlo 2011'

Het perceel Wiersseweg 82 heeft de bestemming 'wonen'. Per bouwvlak is ten hoogste 1 woning toegestaan. De inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³. De nieuwe woning heeft een inhoud van 990 m³ en is in strijd met het bestemmingsplan. Deze inhoud past in de door de raad op 12 januari 2016 vastgestelde Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016'. Op grond hiervan zijn woningen met een inhoud van 1000 m³ toegestaan. Voor het overige voldoet het bouwplan aan het geldende bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning kan bij strijdigheid met het bestemmingsplan slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1a juncto 3^o, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Dit document bevat die ruimtelijke onderbouwing. Medewerking aan de voorliggende aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Milieu aspecten

De milieu-aspecten (geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en geur zijn reeds beoordeeld in het op 12 juni 2012 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied, Wiersseweg 78 Ruurlo 2011”.

Archeologie

Zoals ook al in de toelichting van het bestemmingsplan “Buitengebied, Wiersseweg 78 Ruurlo 2011” is aangegeven, is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het historisch bodemarchief is destijds verstoord bij de bouw van de bedrijfsgebouwen.

Bodem

De ODA is gevraagd om te beoordelen of het uitgevoerde bodemonderzoek ter plaatse van Wiersseweg 78 in Ruurlo (Terra Agribusiness, 2011-028, 13 april 2011) nog als kwaliteitsverklaring gebruikt kan worden voor deze aanvraag omgevingsvergunning. Het onderzoek overschrijdt de richtlijn van 5 jaar en is daarmee mogelijk (te) gedateerd. Het onderzoek is al eerder beoordeeld en akkoord bevonden in het kader van de bestemmingsplanherziening naar Wonen (18 mei 2011).

IN 2015 heeft de sloop van de aanwezige schuren plaats gevonden. Het deelgebied waar het bouwinitiatief betrekking op heeft, is opgeschoond en nu volledig braakliggend. Het is bestemd voor de functie Wonen.

Om de volgende redenen komt de ODA tot de conclusie dat het uitgevoerde onderzoek nog als kwaliteitsverklaring in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning gehanteerd kan worden en dat het niet redelijk is om een actualiserend onderzoek te vragen:

- Het onderzoek is weliswaar meer dan 5 jaar oud, maar is uitgevoerd op basis van het toenmalige geldende protocol NEN5740 door een daartoe erkend bureau. De grond- en grondwatermonsters zijn volgens het “nieuwe” stoffenpakket (1 juli 2008) geanalyseerd.
- Het onderzoek heeft zich gericht op het bouwvlak.
- Het onderzoek is op 18 mei 2011 beoordeeld in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Toen is geconcludeerd dat het onderzoek voldoet en dat er vanuit bodemkundig opzicht geen belemmeringen zijn voor de bestemmingsplanherziening naar Wonen. Wat opvalt is dat het onderzoek geen betrekking had op het hele perceel waar de functiewijziging betrekking op had en daarmee niet alle verdenkingen (o.a. vml. olietank) zijn onderzocht. Voor deze bouwaanvraag is dat verder niet relevant.
- Binnen het bouwvlak en directe leefomgeving waren - afgezien van het asbest - geen verdenkingen aanwezig. Er is een onverdachte onderzoeksstrategie gevolgd (NEN5740-ONV). In de grond en het grondwater zijn voor de onderzochte stoffen geen verhoogde gehalten vastgesteld. De bodemkwaliteit voldoet voor de onderzochte stoffen aan de functienorm Wonen.
- Er is geen asbestonderzoek conform NEN5707/NEN5897 uitgevoerd. Er zijn geen proefgaten gegraven of asbestanalyses verricht. Het bureau geeft aan dat er visueel geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem is geconstateerd. Naar de maatstaven van nu is dat onvoldoende. Uit de asbestinventarisatie (2013) blijkt dat enkele van de reeds gesloopte schuren binnen het bouwvlak voorzien waren van asbesthoudende dakbedekking. De afwatering is niet goed zichtbaar op de foto's in de rapportage, maar waarschijnlijk was sprake van afspoeling naar de bodem. Deze mogelijk bodemcontaminatie met asbest is toen niet onderzocht. Ook blijkt uit de rapportage van het verkennend bodemonderzoek (2011) dat plaatselijk sprake was van een puinlaag. Onbekend is wat het type puin was en of het asbestverdacht was.

- Voor zover bekend hebben - met uitzondering van de uitgevoerde sloop - sinds het onderzoek geen activiteiten plaatsgevonden die tot een (nieuwe) bodemverontreiniging hebben geleid. Wanneer de sloop op erkende wijze heeft plaatsgevonden, mag aangenomen worden dat als gevolg van de sloop geen verdere asbestcontaminatie van de omliggende bodem heeft plaatsgevonden.

Conclusie/advies

Het bodemonderzoek uit 2011 geeft - met uitzondering voor de parameter asbest - voldoende inzicht in de bodemkwaliteit ter plaatse en kan nog als kwaliteitsverklaring in het kader van de omgevingsvergunning Bouw gebruikt worden. De asbestverdenkingen zijn naar de maatstaven van nu onvoldoende onderzocht. Echter, omdat het bodemonderzoek als kwaliteitsverklaring akkoord is bevonden bij de bestemmingsplanprocedure, het perceel al bestemd is als Wonen én omdat met de sloop van de schuren grondroerende activiteiten hebben plaatsgevonden, is de asbestverdachte laag (afspoelzone dakbedekking) en puinlaag niet meer traceerbaar en zijn deze asbestverdenkingen niet meer goed te onderzoeken. Gelet hierop vindt de ODA het dus niet redelijk om alleen voor het aspect asbest nog aanvullend onderzoek te vragen.

Juridische aspecten

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 14 september 2010 'categorieën van gevallen' aangewezen waarin burgemeester en wethouders afwijkingen van het bestemmingsplan kunnen toestaan. In die 'gevallen' is geen 'verklaring van geen bedenkingen' van de raad vereist. Het plan van aanvrager valt onder punt 12 van die lijst. Wij zijn op grond hiervan pas bevoegd te beslissen op de aanvraag nadat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Aan de raad is gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor dit plan.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd door aanvrager waarmee een overeenkomst is aangegaan over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkoming in schade. De financiële haalbaarheid van het plan is daarmee gewaarborgd via een anterieure overeenkomst. Bij het verlenen van de bestemmingsplanafwijking hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het voornemen tot het nemen van een bestemmingsplanafwijking heeft van 4 juli tot en met 18 juli 2017 ter inzage gelegen overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht" ("Achterhoek Nieuws") van 3 juli 2017. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk zienswijzen indienen over het voornemen tot het nemen van een besluit bij burgemeester en wethouders van Berkelland. De publicatie, de aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan en de bijlagen zijn ook te lezen via de gemeentelijke website.

Er zijn geen zienswijzen tegen het voornemen ingediend.