



VERGADERING GEMEENTERAAD 2011

Pre-adviesnr.	3
Agendapunt	
Onderwerp	Oprichten woning met garage Jisperweg 32 te Westbeemster

Middenbeemster, 18 januari 2011

Aan de raad

> voorstel

Wij stellen u voor te verklaren, dat:

1. u in beginsel bereid bent middels een projectbesluit medewerking te verlenen aan het oprichten woning met garage op het perceel Jisperweg 32 te Westbeemster (herbouw);
2. de beslissing tot het nemen van een projectbesluit op basis van artikel 3.10, lid 4 Wro is overgedragen aan het college van burgemeester en wethouders.

> toelichting

Op 11 mei 2010 heeft de heer P. Bakker een reguliere bouwaanvraag ingediend voor het oprichten van een woning met garage op het perceel Jisperweg 32 te Westbeemster. Iets ten noorden van Jisperweg 32 is een identieke –particuliere- woning in aanbouw (Jisperweg 32a). Op het bouwplan is geen Wabo van toepassing.

Sloopaanvraag

De bestaande stolpboerderij wordt geheel gesloopt. De sloopaanvraag inclusief asbestinventarisatierapport is reeds ingediend en kan indien akkoord worden verleend.

Bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 van toepassing, waarin het de bestemming 'agrarische doeleinden' heeft. Sinds 2006 is ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer gevestigd, wat inhoudt dat de nieuw te bouwen woning bedoeld is voor particuliere woondoeleinden. Hiermee is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan en planologische medewerking moet worden overwogen.

De gemeenteraad kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project overgaan tot het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

Situatie

De nieuwe woning krijgt een inhoud van 731,5 m³ en past daarmee binnen het gemeentelijk beleid van maximaal 750 m³. Bovendien wordt een stolpboerderij gesloopt die wellicht veel groter is.

Ruimtelijke aspecten

Bodem

Ten behoeve van de nieuwbouw Van de locatie Jisperweg 32a (planologisch mogelijk gemaakt o.b.v. het beleid vervangende agrarische bebouwing) is een verkennend bodemonderzoek aanwezig van

26 september 2007. Uit het chemisch-analytisch onderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse niet of nauwelijks is verontreinigd met onderzochte parameters.

Hierbij moet voor de locatie Jisperweg 32 worden opgemerkt dat voornoemd onderzoek is verouderd en dat de onderzochte locatie niet de nieuwbouwlocatie betreft. Het geeft wel een indruk van de te verwachten verontreinigingstoestand van de nieuwbouwlocatie (= positief). Er wordt nader bepaald of verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is.

Geluid

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling van een op grond van de Wet geluidhinder aangewezen geluidgevoelig object, kan het nodig blijken nader akoestisch onderzoek te doen indien de verwachte verkeersintensiteit, of aanwezige geluidskaarten daartoe aanleiding geven.

Ingevolge de Wet geluidhinder hebben in principe alle wegen een zone, waarbinnen nieuwe geluidgevoelige functies zoals 'wonen' geen hogere geluidsbelasting op de gevel mogen ontvangen dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door gedeputeerde staten. Geluidhinder van wegverkeer kan een beperkende rol spelen indien er sprake is van nieuwe woningbouwlocaties. In die gevallen moet de geluidbelasting worden bepaald.

Er zijn ontheffingen opgenomen op basis waarvan de provincie een maximale hogere waarde kan vaststellen. Voor een aantal woningen betekent de Wgh dat de woning niet teruggebouwd mag worden. Het gevolg hiervan is dat handhaving van de bestaande situatie wel is toegestaan, terwijl het bouwen van een nieuw huis met een betere isolatie niet is toegestaan.

Door ons college is mede daarom het volgende beleid vastgesteld. Zolang er niet meer geluidgehinderden ontstaan door een toename van het aantal woningen (bijv. door splitsing) en de nieuwe woning op gelijke of grotere afstand van de weg wordt geplaatst, wordt er bij vervangende nieuwbouw van woningen, binnen een geluidszone als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, géén geluidsonderzoek/akoestisch rapport geëist waarin moet worden aangetoond hoe hoog de geluidsbelasting op de gevel van de woning is.

Aangezien in de concrete situatie sprake is van vervangende nieuwbouw van een woning op dezelfde afstand van de openbare weg, kan worden geconcludeerd dat er geluidstechnisch geen nadere maatregelen hoeven te worden toegepast. Bovendien is het plangebied niet gelegen in de directe nabijheid van een industrieterrein, noch is sprake van een ligging aan een doorgaande weg met hogere gebruiksintensiteit. Verwacht wordt dat kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder voor de toe te passen gebruiksfunctie. Gelet daarop wordt nader akoestisch onderzoek niet nodig geacht.

Onderhavige bouwaanvraag zal nog worden getoetst op o.a. de/het volgende (voorwaarden):

- aan te houden afstanden tot nabijgelegen bedrijfsbestemmingen in het kader van de Wet milieubeheer en de in de Wet geluidhinder genoemde hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel vanwege de weg;
- welstand;
- de gevolgen van het bouwplan voor de waterhuishouding.

Projectbesluitprocedure

Ons college heeft op 29 juni 2010 besloten om - totdat de Wabo in werking zou treden op 1 oktober 2010 - uw raad voor te stellen in beginsel een projectbesluit ex art. 3.10 Wro te nemen in plaats van het bestemmingsplan ex art. 3.1 Wro te herzien. De keus om voorheen niet voor het projectbesluit te

kiezen, zat in het feit dat een projectbesluit binnen een jaar vertaald moest zijn in een bestemmingsplan en dat, zolang die vertaling niet had plaatsgevonden, geen leges konden worden geïncasseerd. Per 1 april 2010 is de Crisis- en herstelwet in werking getreden, waarin voornoemde eis is komen te vervallen. Vertaling in het bestemmingsplan hoeft pas plaats te vinden in de reguliere tienjaarlijkse actualisatie. Dit maakt het projectbesluit als instrument vergelijkbaar met de oude vrijstelling ex art. 19 WRO oud. Voor een projectbesluit behoeven geen uitgebreide regels en verbeelding te worden gemaakt (wel een eenvoudige digitale kaart) en de vervolprocedure en besluitvorming van een projectbesluit kan aan ons college worden overgedragen. Als gevolg hiervan kan met het projectbesluit slagvaardigere en snellere besluitvorming plaatsvinden.

> **juridische consequenties**

Tegen het ontwerp-projectbesluit kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend.

Ten behoeve van de procedure geldt een verplichting voor het opstellen en beschikbaar stellen van een digitale kaart, waarin de gronden waarop het projectbesluit betrekking heeft wordt omlijnd.

Tegen het projectbesluit is beroep in twee instanties (rechtbank en Raad van State) mogelijk.

Tegen de bouwvergunning kan bezwaar en beroep worden ingediend.

> **financiële consequenties**

Geen.

Burgemeester en wethouders van Beemster,
de burgemeester, de secretaris,

H.N.G. Brinkman

E. Kroese-Vrolijk