

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan  
"Gytsjerk, Nieuwe Straatweg 115 (verwijderen  
aanduiding "karakteristiek" op de  
verbeelding)"



2009

# Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan "Gytsjerk, Nieuwe Straatweg 115 (verwijderen aanduiding "karakteristiek" op de verbeelding)"

## TOELICHTING

### 1. Inleiding

De nieuwe eigenaar van het pand Nieuwe Straatweg 115 te Gytsjerk heeft medewerking gevraagd aan het verwijderen van de aanduiding "karakteristiek" van de verbeelding. Dit ten behoeve van de herbouw van de woning op voornoemd perceel.

In hoofdstuk 2 wordt het planologische beleidskader geschetst op gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 en 6 komen achtereenvolgens de juridische planopzet en de uitvoerbaarheid aan de orde.

### 2. Beleidskader

Het bestemmingsplan "Gytsjerk" waar het perceel Nieuwe straatweg 115 onder valt geeft aan dat de aanduiding "karakteristiek" van de verbeelding kan worden verwijderd, mits:

1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
2. de karakteristieke hoofdvorm in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen.

### 3. Beoordeling

#### 3.1. Project

Het wijzigingsplan heeft betrekking op het verwijderen van de aanduiding "karakteristiek" van de verbeelding.

#### 3.2. Ruimtelijke inpasbaarheid

De functie van het perceel blijft gelijk. Daarnaast dient de gewenste nieuwe woning te voldoen aan de voor het betreffende gebied gestelde welstandsnormen.

#### 3.3. Functionele inpasbaarheid

Uit een door de aanvrager ingediend bouwkundig rapport (zie bijlage 1) en de inspectie van onze buitendienstmedewerker blijkt dat:

- de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet meer is te handhaven;
- de economische levensduur van de woning is verstreken;
- de woning ook niet meer aan de hedendaagse woonkwaliteiten kan voldoen.

### 3.4. Conclusie

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan "Gytsjerk".

## 4. Omgevingsaspecten

Naast stedenbouwkundige uitgangspunten en bestaand ruimtelijk beleid dient er ook rekening te worden gehouden met de volgende omgevingsaspecten: ecologie, archeologie, bodemgesteldheid, water, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit. Deze aspecten komen in dit hoofdstuk aan bod.

### 4.1. Ecologie

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In deze wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is daarin een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen. Dat betreft de inheemse dieren en planten die genoemd worden in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn en vrijwel alle vogels op grond van de Vogelrichtlijn.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij de EHS en heeft geen waarde als weidevogelgebied en/of ganzenfoerageergebied.

Vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten worden op de betreffende locatie niet verwacht. Algemeen geldt dat de ecologische waarde van de locatie beperkt is. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Zekerheidshalve wordt aangeraden om gedurende het broedseizoen alert te zijn op inheemse vogels.

### 4.2. Archeologie

In 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Samen met de in 2007 gewijzigde Monumentenwet heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed daarmee een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Dit is vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die in september 2007 in werking is getreden.

Vooraf de Monumentenwet is door de WAMZ gewijzigd en gaat nu concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezige archeologische waarden. Om dit te op een eenvoudige wijze te kunnen beoordelen heeft de provincie Fryslân de Friese Archeologische Monumentenkaart Kaart Extra (FAMKE) ontwikkeld.

Volgens de FAMKE is voor het plangebied voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen geen archeologisch onderzoek nodig. Voor de periode Steentijd-Bronstijd valt het plangebied in een zone waarvoor het advies geldt archeologisch onderzoek uit te voeren bij grote ingrepen. Het betreffende plan valt daar niet onder. Er is dus voor deze periode geen onderzoek noodzakelijk. Indien er tijdens graafwerkzaamheden toch onverwachte archeologische resten worden aangetroffen blijft in alle gevallen nog altijd een wettelijke meldingsplicht voor archeologische vondsten bestaan.

#### **4.4. Watertoets**

Het wijzigingsplan heeft geen betrekking op het oprichten van extra bebouwing. Er hoeft dan ook geen "extra" open water te worden gerealiseerd.

#### **4.5. Wet geluidhinder**

In het bestemmingsplan "Gytsjerk", waar het betreffende perceel onder valt wordt het volgende in het kader van de Wet Geluidhinder genoemd over bestaande situaties.

"Verschillende bestaande geluidsgevoelige bestemmingen vallen binnen de 48dB (voorkeursgrenswaarde). Dit betekent dat voor deze gebieden de bestaande situatie gehandhaafd kan blijven, maar dat er geen sprake kan zijn van verslechtering van de geluidssituatie c.q. de toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige functies binnen dit gebied. Hiermee is in het plan rekening gehouden door in deze gebieden de bouwvlakken van geluidgevoelige functies (o.a. woningen) zodanig op de bestaande situatie vast te leggen, dat geen uitbreiding van de woonfunctie richting de weg kan plaatsvinden en daarmee dus geen toename van nieuwe situaties in de zin van de Wet Geluidhinder kan optreden."

Door toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding "karakteristiek" van de plankaart te verwijderen ontstaat geen nieuwe situatie in de zin van de Wet Geluidhinder.

Wel dient, op basis van de bouwverordening, een binnenniveau van 33 dB(A) te worden gerealiseerd. Dit dient in het kader van de bouwvergunningaanvraag te worden aangetoond.

#### **4.6. Externe veiligheid**

Met ingang van 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Het landelijk externe veiligheidsbeleid heeft tot doel het vermijden van individueel risico (IR) en van groepsrisico (GR) bij ongevallen en rampen. Voor nieuwe stationaire installaties geldt een IR-norm van 10-6 (dat is de kans op overlijden van één op de miljoen mensen per jaar). Voor bestaande installaties geldt een IR-norm van 10-5. Gestreefd wordt in 2010 ook in bestaande situaties zoveel mogelijk te voldoen aan de IR norm van 10-6.

Het aspect externe veiligheid speelt geen rol voor de voorgenomen activiteit. In de directe nabijheid van de locatie bevinden zich namelijk geen risicovolle inrichtingen.

#### **4.7. Luchtkwaliteit**

Ten aanzien van de Wet Luchtkwaliteit wordt het volgende in het bestemmingsplan "Gytsjerk" (vastgesteld oktober 2008) genoemd.

"De Wet Luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet luchtkwaliteit geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging;

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een programma draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden.

De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentraties van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m<sup>3</sup>, voor zowel PM10 als NO2. Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een brutovloeroppervlak van niet meer dan 33.333m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 66.667m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen;"

Het voorliggende project mag zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Hiermee voldoet het wijzigingsplan aan de Wet Luchtkwaliteit en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

#### **4.9. Conclusie**

Uit het voorgaande is gebleken dat er geen nader onderzoek hoeft te worden uitgevoerd ten aanzien van de omgevingsaspecten.

### **5. Toelichting op de regels**

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt de aanduiding "karakteristiek" op de verbeelding verwijderd.

Voor het overige zijn de voorschriften (inclusief de Beschrijvingen in Hoofdlijnen) van het bestemmingsplan "Gytsjerk 2006" van toepassing.

### **6. Uitvoerbaarheid**

#### **6.1. Economisch**

De herbouw van de woning, die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, is een particuliere zaak. In financiële zin heeft de gemeente hiermee geen bemoeienis.

#### **6.2 Maatschappelijk**

Het ontwerp wijzigingsplan heeft conform de in artikel 3.6 Wro en afdeling 3.4 van de Awb beschreven procedure vanaf 17 december 2009 tot en met 27 januari 2010 ter inzage gelegen.

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan Bestemmingsplan  
"Gytsjerk, Nieuwe Straatweg 115 (verwijderen aanduiding  
"karakteristiek" op de verbeelding)"

Bijlage 1

Bouwkundig rapport



## Bouwkundig rapport woning Nieuwe Straatweg 115 Gytsjerk

### Eerste indruk:

Vanaf de buitenzijde ziet het geheel er zeer vervallen uit, muren zijn vervallen en scheef en al het houtwerk is rot. Achterste aanbouw zal direct kunnen worden gesloopt i.v.m. plafondhoogte van 190 cm.

### Opsomming van gebreken.

#### Buitenzijde:

- Buitengevels staan niet recht meer en voegwerk is slecht.
- Kozijnen zijn rot en zullen allemaal moeten worden vervangen.
- Goten zijn dusdanig slecht dat deze moeten worden vervangen.
- Dak is niet strak en ook niet geïsoleerd.
- Complete achteraanbouw met keuken, douche en toilet zal moeten worden gesloopt i.v.m. met veel te krappe plafondhoogte van slechts 1900 mm en is tevens in zeer slechte staat.

#### Binnenzijde:

- I.v.m. noodzakelijke sloop van achteraanbouw geen keuken, doch ene toilet aanwezig.
- Kamers zijn erg klein.
- Deuren in gemetselde wanden zijn slechts 1750 mm hoog.
- Vloer ongeïsoleerd, i.v.m. hoogte kan er geen isolatie op de vloer en zal de vloer dus moeten worden gesloopt en opnieuw met isolatie moeten worden aangebracht.
- Buitenwanden ongeïsoleerd.
- Plafonds te laag, slecht 2200 m hoog, hierdoor zal de gehele verdieping/zoldervloer moeten worden verhoogd waardoor de zolder erg klein wordt en zeker niet geschikt is voor slaapkamers.
- Dak is ongeïsoleerd.
- Technische installatie zoals elektrisch e.d. zijn niet meer van deze tijd.

### Raming van kosten:

• Slopen en nieuwbouw van achteraanbouw	€ 130000.00 excl. BTW
• Herstel van gevels	€ 12500.00
• Nieuwe kozijnen met glas	€ 15000.00
• Nieuwe goten	€ 12800.00
• Buitengevels voorzien van geïsoleerde voorzetwanden en aangepaste binnenwanden met kozijnen en deuren	€ 33000.00
• Vervangen bestaande vloer incl. isolatie	€ 11400.00
• Verhogen plafond/zolder incl. trap	€ 21600.00
• Nieuw dak incl. isolatie	€ 33500.00
• Installatiewerk	€ 15000.00
	<u>€ 284800.00</u>
Totaal excl. BTW	€ 284800.00
BTW 19%	€ 54112.00
Totaal incl. BTW	€ 338912.00

### Eindconclusie:

Gezien de totale kosten en de waarde van het geheel na restauratie en verbouwing, en functionaliteit van het hoofdgebouw is het niet aan te raden het bestaande te behouden.

Bouwbedrijf Koster  
D.K. Koster