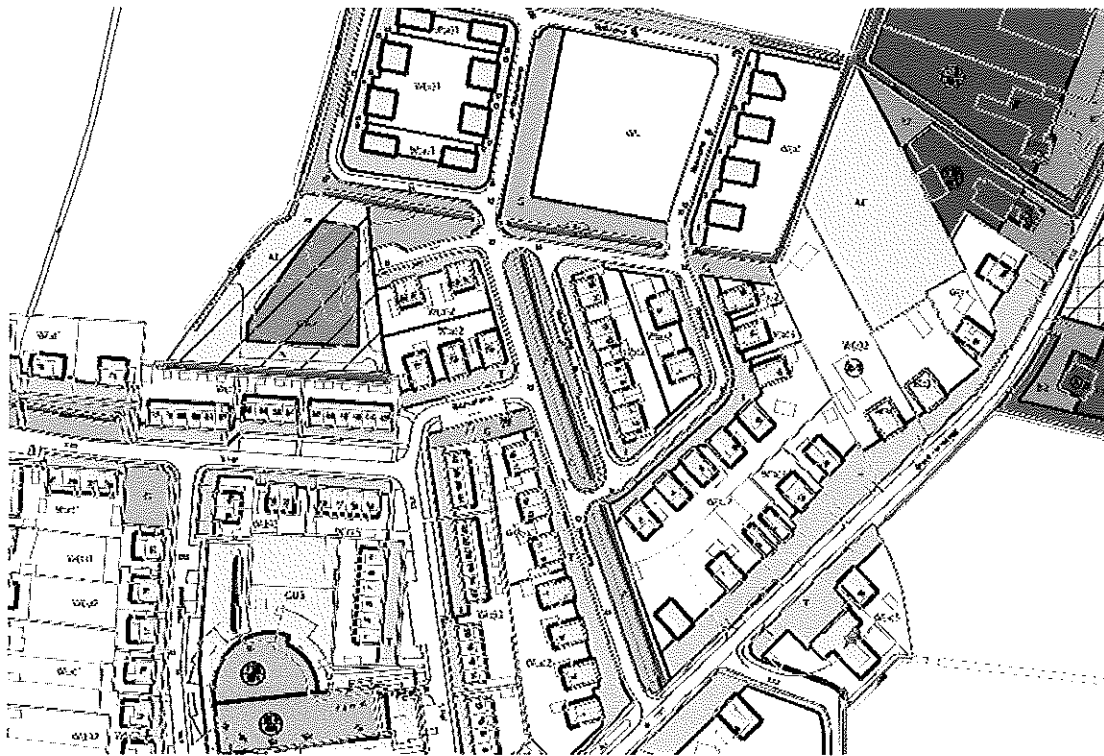


Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan
"Eastermar/It Heechsân, Boskkamp 18 en Grote
Hornstweg 5B (wijziging ligging bouwvlak)"



2010

NL.IMRO.0737.16BP/WP01

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân, Boskkamp 18 en Grote Hornstweg 5B (wijziging ligging bouwvlak)"

TOELICHTING

1. Inleiding

Door de eigenaren van de percelen Boskkamp 18 en Grote Hornstweg 5B te Eastermar is planologische medewerking gevraagd aan een wijziging van het bestemmingsplan in die zin dat de ligging van de bouwvlakken worden veranderd.

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

Aan de betreffende percelen is in het geldende bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân 2008" de bestemming "W(a)1" en W(a)2 toegekend. Verder rust er een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro op deze bestemmingen. Door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid¹ kan de ligging van een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gewijzigd.

Bij een wijziging dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

1. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet groter worden dan ten hoogste 150 m²;
2. de afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens moet ten minste 3 meter bedragen;
3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

3. Beoordeling

3.1. Bouwplan/project

Het betreft in beide gevallen de bouw van een nieuwe woning op een daarvoor bestemd woonperceel.

¹ Respectievelijk bestemming W(a)1 lid 6 sub d. en bestemming W(a)2 lid 6 sub e. van het vigerende bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân"

3.2. Ruimtelijke inpasbaarheid

Ad. 1. In beide gevallen blijft het bouwvlak 150 m².

Ad. 2. Het perceel Boskamp 18 is 24 meter breed. Door het bouwvlak te draaien komt het in de breedte op het perceel te liggen. Dit betekent dat het bouwvlak 15 meter breed en 10 meter diep wordt. Hiermee wordt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan weerszijden 4,5 meter.

Het perceel Grote Hornstweg 5B is op het smalste gedeelte, waar het bouwvlak is gesitueerd, 18 meter breed. Het bouwvlak wordt 10 meter breed en 15 meter diep. De afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrens blijft dan aan weerszijden 4 meter.

Ad. 3. Voor 30 km-wegen (waar beide woningen aan gesitueerd zijn) gelden geen zones. Er wordt derhalve voldaan aan het gestelde in de Wet Geluidhinder.

3.3. Functionele inpasbaarheid

De functie van de percelen wijzigt niet met dit wijzigingsplan. Functioneel gezien kan dan ook worden gesteld dat de woonfunctie op beide percelen passend is.

3.4. Conclusie

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân".

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 soortbescherming -paragrafen 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.

In het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" staat het volgende over de ecologische toets.

Eastermar en de locatie uitbreiding woningbouw
Ten behoeve van het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek heeft betrekking op de bebouwde kom van Eastermar en onder meer de nieuwbouw locatie aan de noordoostzijde van het dorp. De resultaten daarvan worden in deze paragraaf weergegeven.

Gevolgen dorpsuitbreiding

De locatie van de dorpsuitbreiding kent vanuit oogpunt van gebiedsbescherming geen bijzondere waarden: het behoort niet tot de Ecologische hoofdstructuur en is evenmin gelegen binnen of nabij een Natura2000-gebied. Het gebied Bergumermeer-De Leijen behoort tot de EHS maar ligt op 350 meter en verder. Een significante invloed wordt niet verwacht.

Voor wat betreft de soortenbescherming geldt het volgende. Sinds de AmvB worden er drie categorieën onderscheiden.

De soorten in categorie 1 zijn beschermd, maar er geldt een algemene ontheffing, waaronder hun leefgebied mag worden aangetast, mits de dieren zelf niet worden gedood of gewond. In het plangebied zijn uit deze categorie geen soorten waargenomen. De aangewezen soorten in categorie 2 worden middelzwaar beschermd. Voor werkzaamheden in hun leefgebied is een vrijstelling nodig, die wordt verleend als er volgens een gedragscode wordt gewerkt. Geen van deze soorten is waargenomen. Voor de soorten in categorie 3 is een ontheffing nodig, die uitgebreid wordt getoetst. Er wordt gekeken of er een alternatief mogelijk is, of de ingreep van maatschappelijk belang is en of de soort schade wordt toegebracht. Onder deze categorie vallen alle vleermuizen. Het voortbestaan van deze dieren mag niet in gevaar komen, dus er moet rekening worden gehouden met de voortplantingsplaats en -tij, winterslaap en voedselgebieden. Bij de inrichting van de uitbreiding wordt de eventuele verontrusting van vleermuizen beperkt door als uitgangspunt te stellen dat de uitbreiding wordt ingepast in de bestaande dykswâlen en bosschages in en langs het plangebied. De betreffende zones worden in het bestemmingsplan met een beschermde bestemming geregeld. Tevens geldt als uitgangspunt dat de aanwezige sloten met oeverzones worden ingepast, hetgeen hooguit geen negatieve invloed heeft op daar aanwezige biotopen.

Bestaande situatie

De bebouwing van Eastermar en it Heechsân ligt grotendeels op een dik pakket humeuze zandgrond (zogenoemde hoge zwarte enkeerdgrond) en is ontstaan door eeuwenlange bemesting met plaggen. Overal zit de keileemgrond op circa 1 meter diepte. Op deze bodem liggen akker- en weidepercelen, die worden vaak omgeven door houtwallen (dykswâlen) en houtsingels. Boomsoorten als eik, es, lijsterbes, berk, esdoorn en de onderbegroeiing met miedoorn, braam en kamperfoelie bepalen het beeld. Deze beplantingen worden periodiek (elke 20-25 jaar) gekapt (verjongd), waarbij enkele beeldbepalende eiken worden gespaard. Door de voedselrijke ondergrond komen in de beplantingen vooral ruigtekruiden voor, zoals Brandnetel, Zevenblad, Ridderzuring, Kweek, Weegbree etcetera. Op oude schaduwrijke wallen groeien Eikvaren en Wijfjesvaren. Langs de houtwallen en singels liggen greppels en slootjes, die hier en daar verbreed zijn tot drinkpoelen. Ook dit water is zeer voedselrijk. Langs de Grote Hornstweg staan oude eiken en rond de hervormde kerk en aangrenzende bebouwing en bij de oude begraafplaats staan oude beuken (ook roodbladige beuken). Het netwerk van boomwallen en -singels biedt schuil- en jachtmogelijkheden aan diverse vogels, zoals de Grote lijster, Koolmees, Gekraagde roodstaart en Boomvalk, kleine zoogdieren zoals Steenmarter, Kleine dwergvleermuis, Laatvlieger en Rosse vleermuis, vlinders zoals Bont zanddoogje, Koevinkje, Hooibeestje, libellen zoals Houtpanserjuffer en amfibieën zoals Groene en Bruine kikker en de Gewone pad. In het najaar en de winter maken diverse trekvogelsoorten gebruik van de singelranden zoals Kramsvogels en Koperwieken, maar ook de zeldzame Regenwuipe

Aangaande het bestaande dorpsgebied zijn de aanwezige dykswâlen en singels ingepast en hebben een beschermde bestemming gekregen. Er valt voor dit gebied geen significant negatieve invloed op beschermde soorten te verwachten.

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.

Voor 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.

In het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" staat het volgende over de archeologische toets.

Locatie dorpsuitbreiding (hier valt het perceel Boskkamp 18 onder)

Volgens de FAMKE kaart is voor de periode Steentijd–Bronstijd voor deze locatie een karterend onderzoek 1 van toepassing. Op basis van deze constatering heeft Archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân".

De conclusie uit dit onderzoek is dat de locatie bestaat uit een donker, humeus esdek op dekzand of op keizand/keileem. In de boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen voor (grotere) archeologische nederzettingen. Vervolgonderzoek is dus niet noodzakelijk. Voor deze locatie hoeft in het kader van het bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden met aanwezige archeologische waarden.

Bestaande functies

Ten aanzien van de bestaande bebouwde gebieden (waaronder het perceel Grote Hornstweg 5B kan worden gerekend) geldt over het algemeen een conserverende regeling met alleen perceelsgebonden ontwikkelingen. Gelet op de reeds geroerde grond wordt aangenomen dat er vanuit oogpunt van archeologie geen beperkingen voortvloeien.

Indien er tijdens graafwerkzaamheden toch onverwachte archeologische resten worden aangetroffen blijft in alle gevallen nog altijd een wettelijke meldingsplicht voor archeologische vondsten bestaan.

4.3. Bodemonderzoek

Het moet in strijd met de goede ruimtelijke ordening worden geacht om gronden met een bodem van slechte milieuhygiënische kwaliteit (met andere woorden een verontreinigde bodem) te bestemmen met de bestemming woningen of een andere gevoelige bestemming.

In het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" staat het volgende over de bodemsituatie.

Locatie uitbreiding woningbouw

Ten behoeve van de uitbreidingslocatie heeft een Verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Het rapport is opgenomen in bijlage 7 van het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân". De conclusie uit het onderzoeksrapport luidt als volgt.

Hoewel voor enkele parameters licht verhoogde gehalten in de grond en/of concentraties in het grondwater zijn gemeten, kan worden geconcludeerd dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. De gemeten gehalten en concentraties stellen geen beperkingen aan het toekomstig gebruik (wonen) van de locatie. Deze conclusie levert voor het onderhavige plan geen beperkingen op.

Voor wat betreft de locatie Grote Hornstweg 5B merken wij op dat dit stuk grond altijd in gebruik is geweest als weidegrond en dat er op dit moment geen aanleiding bestaat voor aanvullend bodemonderzoek.

4.4. Watertoets

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen waarin wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding van het plan. In die paragraaf moet uiteengezet worden of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en oppervlaktewater.

Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

In het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" wordt aangegeven dat er met de aanleg van een nieuwe waterberging in het hoekje cultuurgrond ten zuidwesten van de nieuwbouwlocatie (hoek 't Hof en Blauhúskamp). Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van 5000 m². Uitgangspunt is dat 16% van dit perceel voor water bestemd zal worden.

Hiermee wordt genoeg "open water" gecreëerd om het nieuw te realiseren verharde oppervlak te compenseren.

4.5. Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder, en het hierop gebaseerde Besluit geluidhinder, bevatten normen en regels ter voorkoming of beperking van geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï afkomstig van een gezoneerd industrieterrein. Aangegeven wordt welke objecten geluidsgevoelig worden geacht.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient in beginsel een akoestisch onderzoek te worden verricht waarin wordt aangetoond dat aan de geluidnormen uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Voor 30 km-wegen (waar beide woningen aan gesitueerd zijn) gelden geen zones. Er wordt derhalve voldaan aan het gestelde in de Wet Geluidhinder.

4.6. Externe veiligheid

De provincie Fryslân heeft een zogenoemde risicokaart gemaakt waarop verschillende zogenoemde risicobronnen en risico-ontvangers zijn weergegeven. Op de risicokaart staat informatie over risico's zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan maar ook het transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

Buisleidingen

Er zijn in of in de directe nabijheid van het plangebied geen hoofdtransportleidingen (gas) aanwezig. In het plangebied "Eastermar/It Heechsân" hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met veiligheidsafstanden en/of beschermende maatregelen als gevolg van buisleidingen.

Transportroutes

Er zijn in of in de directe nabijheid van het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen (over weg of water) aanwezig. In het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" hoeft geen rekening te worden gehouden met risicoafstanden en/of beschermde maatregelen als gevolg van transportroutes voor gevaarlijke stoffen over weg en/of water.

Inrichtingen

Met ingang van 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Het BEVI heeft tot doel om de risico's bij ongevallen en rampen te verkleinen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" aan de eisen uit het BEVI voldoet. Aangezien er geen BEVI-inrichtingen in of in de directe omgeving van het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" aanwezig zijn, kan voor dit aspect worden geconcludeerd dat dit onderdeel geen beperkingen op het plangebied "Eastermar/It Heechsân" legt.

4.7. Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" is getoetst of op grond van het Besluit Luchtkwaliteit wordt voldaan aan de daarin gegeven normering voor luchtkwaliteit. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 5 van het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân". In deze paragraaf wordt volstaan met een samenvatting van de conclusie.

Deze houdt in dat voor de voor het plan maatgevende waarneempunten er bij een toetsing per weg of een toetsing bij meerdere wegen (kruisingen) geen consequenties voor de gemeente met betrekking tot het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Wet luchtkwaliteit

Vanaf 15 november 2007 moet rekening worden gehouden met de Wet luchtkwaliteit 2007. Op basis van de hiervoor beschreven onderzoeksresultaten (geen consequenties), de aard van het plangebied (grotendeel conserverend, met relatief kleinschalige uitbreiding) kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" niet van invloed is op de luchtkwaliteit. De beoogde uitbreiding met 28 woningen draagt, gezien de relatief beperkte omvang, "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging en kan zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Hiermee voldoet het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" aan de Wet luchtkwaliteit en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

4.9. Conclusie

Gelet op het voorgaande is nader onderzoek naar de omgevingsaspecten niet nodig.

5. Toelichting op de regels

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid houden de betreffende percelen dezelfde bestemmingen maar worden de bouwvlakken op de planverbeelding gewijzigd.

Voor het overige zijn de regels van het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" van toepassing.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economisch

De wijzigingen worden op verzoek van private partijen doorgevoerd. Realisering vindt plaats binnen de randvoorwaarden die de gemeente onder meer met dit bestemmingsplan aangeeft. In financiële zin heeft de gemeente hiermee geen bemoeienis

6.2. Maatschappelijk

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Vanaf 20 mei 2010 heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

VASTGESTELD

Burgum, 5 juli 2010

Namens het college van burgemeester
en wethouders van Tytsjerksteradiel
manager van de afdeling Ruimte

J. Melessen

