

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan
"Jistrum (Schoolstraat 19, wijzigen
bestemming bedrijfsdoeleinden in
woondoeleinden, twee woningen)"



2008

15-BP-I wp-01

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan "Jistrum (Schoolstraat 19, wijzigen bestemming bedrijfsdoeleinden in woondoeleinden, twee woningen)"

TOELICHTING

1. Inleiding

Het wijzigingsplan heeft betrekking op een wijziging van het gebruik, van bedrijfsdoeleinden in woondoeleinden en de bouw van een (extra) woning.

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 het betreffende perceel is in het geldende bestemmingsplan "Jistrum" de bestemming "bedrijfsdoeleinden 2" toegekend. Verder rust er een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO op deze bestemming. Door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan de geldende bestemming worden gewijzigd in de bestemming "woondoeleinden W(a)1".

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

1. ter plaatse dient geen bedrijf meer wordt uitgeoefend;
2. de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het, op het moment van wijziging vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid;
3. de geluidsbelasting van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

3. Beoordeling

3.1. Project

Het project heeft betrekking op de wijziging van de bestemming bedrijfsdoeleinden in woondoeleinden en de bouw van een (extra) woning.

3.2. Ruimtelijke inpasbaarheid

Het noordelijke deel van het perceel Schoolstraat 19 is georiënteerd op de Schoolstraat. Het zuidelijke deel van het perceel, waar een nieuwe woning is gepland, ligt aan de Buurtlaan. Ten oosten en zuiden van de nieuwbouwlocatie staan woningen. De bouw van een woning op deze locatie vinden wij, gelet op de bestaande woonomgeving dan ook, ruimtelijk gezien acceptabel.

3.3. Functionele inpasbaarheid

- Ad. 1. De eigenaar van het perceel heeft aangegeven het bestaande bedrijf te hebben beëindigd;
- Ad. 2. In het gemeentelijk woningbouwbeleid wordt rekening gehouden met incidentele invullingen in bestaand bebouwd gebied. Het programma kent daarom enige flexibiliteit m.b.t. de verdeling van de nieuwbouw over de dorpen en locaties. Bovendien is er momenteel nog wel ruimte binnen de woningbouwplanning voor kleinschalige initiatieven, waarmee voordien nog geen rekening was gehouden;
- Ad. 3. In de toelichting van het bestemmingsplan "Jistrum" staat het volgende over geluidhinder wegverkeer.

"Bij de planontwikkeling, met name waar het gaat om geluidgevoelige functies, is het van belang vooraf akoestische prognoses te geven. Daarop gebaseerde maatregelen moeten worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Voor wegen geldt van rechtswege op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) een zone waarbinnen een normering van kracht is voor de geluidbelasting van het verkeer. Conform artikel 74 van de Wgh geldt een dergelijke zone niet voor wegen binnen een woonerf of een vergelijkbare 30 km-zone.

De gewenste nieuwbouw locatie valt binnen een 30 km-zone waar dus geen zonering aan de orde is. Hiervoor is dan ook geen onderzoek nodig.

3.4. Conclusie

Op grond van het voorgaande is de conclusie, dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan "Jistrum 2005" .

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 soortbeschermings-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 de toelichting van het bestemmingsplan "Jistrum" is een ecologische toets opgenomen. Bij de consequenties voor het bestemmingsplan staat het volgende. "Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels beheersmatig en conserverend van karakter, gericht op de aanwezige functies. Er valt in deze gebieden geen significante negatieve invloed op beschermde en/of bedreigde soorten te verwachten."

De conclusie uit het voorgaande is dat op grond van de Flora- en faunawet geen nader onderzoek nodig is.

4.2. Archeologie

Kader

In 1992 is het Europees Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland. Het doel hiervan is het veilig stellen van het (Europese) archeologische erfgoed. Dit moest met name gestalte krijgen in het ruimtelijk ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden aangenomen ten aanzien van die waarden.

Inmiddels is de Monumentenwet 1988 op dit punt aangepast: De belangrijkste aspecten van deze wet op het gebied van archeologie zijn:

- de onderzoeksverplichting ten aanzien van ruimtelijke plannen wordt uitgebreid. Een plan op basis van de WRO moet zijn gebaseerd op toereikende archeologische informatie over het plangebied;
- zo nodig kan in een bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden. Op zich is dat niet nieuw, maar wel in combinatie met de verplichting dat kan worden bepaald at de aanvrager de resultaten van een archeologisch onderzoek moet overleggen;
- aan de aanlegvergunning/bouwvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden voor technische maatregelen, het doen van opgravingen en het inschakelen van een deskundige.

Vertaling naar het plangebied

Voor het bepalen van de verwachting omtrent de archeologische waarden is de Friese Archeologische en Monumentenkaart Extra (FAMKE) richtinggevend. Deze kaart geeft voor de onderhavige locatie de volgende adviezen.

Voor de Steentijd: karterend onderzoek 2. In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologische resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.

Voor de Middeleeuwen: karterend onderzoek 3. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd – vroege middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol-middeleeuwse ovenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zij. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten.

Het onderhavige wijzigingsplan heeft betrekking op een grondoppervlak van ongeveer 1000m². Gelet op het voorgaande kan worden afgezien van archeologisch onderzoek.

4.4. Watertoets

Kader

Een belangrijk instrument om ruimtelijke plannen te toetsen op het waterbeleid en het ordenend principe is de watertoets. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Het beoordeelde aspect krijgt een wettelijk kader bij het vooroverleg in het kader van het bestemmingsplan, waarbij het waterschap een wateradvies uitbrengt over het voorontwerpbestemmingsplan.

Deze verplichting was neergelegd in artikel 10 van het (oude) Besluit ruimtelijke ordening en in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zoals dat per 1 juli 2008 geldt.

Voor wijzigingsplannen geldt geen afzonderlijke (wettelijke) verplichting om in het kader van de planvorming overleg te voeren met het waterschap.

Vertaling naar het plangebied

Met het wijzigingsplan wordt het gebruik veranderd en wordt voorzien in de realisatie van een nieuwe woning op het zuidelijke gedeelte van het perceel. Op dit moment staat op het zuidelijke deel van het perceel een loods ten behoeve van de bedrijfsbestemming. Omdat met het afbreken van de huidige loods en de bouw van een nieuwe woning op het zuidelijke deel van het perceel geen grote toename van het verharde oppervlak ontstaat, is afgezien van een wateradvies en kan ook van compensatie van de aan te brengen bebouwing (verharding) worden afgezien.

4.5. Wet geluidhinder

In paragraaf 3.3 onder punt 3 hebben we al het volgende over de Wet geluidhinder genoemd.

In de toelichting van het bestemmingsplan "Jistrum" staat het volgende over geluidhinder wegverkeer.

"Bij de planontwikkeling, met name waar het gaat om geluidgevoelige functies, is het van belang vooraf akoestische prognoses te geven. Daarop gebaseerde maatregelen moeten worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Voor wegen geldt van rechtswege op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) een zone waarbinnen een normering van kracht is voor de geluidbelasting van het verkeer. Conform artikel 74 van de Wgh geldt een dergelijke zone niet voor wegen binnen een woonerf of een vergelijkbare 30 km-zone.

De gewenste nieuwbouw locatie valt binnen een 30 km-zone waar dus geen zonering aan de orde is. Hiervoor is dan ook geen onderzoek nodig.

4.6. Externe veiligheid

In het bestemmingsplan "Jistrum" staat het volgende over "externe veiligheid". Wat hierin genoemd en hierna weergegeven is ook op dit wijzigingsplan van toepassing.

"Het betreft het gevaar voor calamiteiten voor de woonomgeving en andere kwetsbare functies. In het geval van Jistrum hangt dit samen met de aanwezige bedrijvigheid. Voor de bestaande bedrijven in de woonomgeving geldt dat deze qua gevaarstelling zeer beperkt zijn. In het plangebied komen geen risicovolle inrichtingen op grond van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) voor. Bovendien biedt het plan geen mogelijkheid voor nieuwvestiging van dergelijke bedrijven. Verder kunnen op woonwerklocaties Jisteboerewei (die op een afstand van circa 100 meter vanaf de woonbestemming ligt) bedrijven tot maximaal categorie 2 uit de Basiszoneringslijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten worden gevestigd, wat onder meer inhoudt dat de gevaarstelling minimaal is.

4.7. Luchtkwaliteit

In het bestemmingsplan "Jistrum" is hierover het volgende over opgenomen. "Er is onderzoek gedaan naar de huidige en de te verwachten luchtkwaliteit in 2015. Te verwachten is dat op grond van de toetsingscriteria van het besluit Luchtkwaliteit zich in 2015 te Jistrum geen overschrijdingen van een grenswaarde of een plandrempel zullen voordoen. Een uitzondering hierop vormt de grenswaarde van de stof PM 10 (fijn stof). De overschrijding van deze grenswaarde (die overal in het land voorkomt) heeft geen gevolgen voor het onderhavige bestemmingsplan."

Dit geldt ook voor het voorliggende wijzigingsplan

4.9. Conclusie

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

5. Toelichting op de voorschriften

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is aan het perceel de bestemming "woondoeleinden W(a)1 en tuin" toegekend.

Voor het overige zijn de voorschriften (inclusief de Beschrijvingen in Hoofdlijnen) van het bestemmingsplan "Jistrum 2005" van toepassing.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economisch

De functieverandering van het pand, die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, is een particuliere zaak. Realisering vindt plaats binnen de randvoorwaarden die de gemeente onder meer in dit wijzigingsplan aangeeft. In financiële zin heeft de gemeente hiermee geen bemoeienis.

6.2 Maatschappelijk

Het ontwerp wijzigingsplan heeft conform de beschreven procedure in paragraaf 7.2 van de bestemming "bedrijfsdoeleinden 2" van het bestemmingsplan "Jistrum" vanaf 17 juli 2008 tot en met 30 juli 2008 ter inzage gelegen.

VASTGESTELD

Burgum, 4 augustus 2008

namens het college van burgemeester
en wethouders van Tytsjerksteradiel
het hoofd van de afdeling Ruimte
Drs. S. Ruddijs



Goedgekeurd, 116940
Leeuwarden, 6-8-2008
namens Gedeputeerde Staten van Fryslân,
drs. M.H.J. Stijnen,
Hoofd Afdeling Ruimte.

6/21

