

TOELICHTING

Inhoudsopgave

<u>TOELICHTING</u>	<u>1</u>
<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	<u>2</u>
<u>Hoofdstuk 2 Beleid</u>	<u>5</u>
<u>Hoofdstuk 3 Beschrijving bestaande situatie</u>	<u>6</u>
<u>Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten</u>	<u>7</u>
<u>Hoofdstuk 5 Juridische toelichting</u>	<u>12</u>
<u>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</u>	<u>13</u>

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Het wijzigingsplan

De heer en mevrouw Van der Meer, wonende aan de Breewei 52 in Tijnje, hebben op 15 februari 2017 een verzoek ingediend om de bestemming van het pand Breewei 50, 50 A en 52 te wijzigen van een horecabestemming in een woonbestemming voor twee woningen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Gorredijk, sectie G, nummer 671. De heer en mevrouw Van der Meer exploiteren momenteel een restaurant maar zien zich genoodzaakt vanwege gezondheidsredenen de exploitatie te beëindigen. Aangezien verkoop van het pand met restaurantfunctie vrijwel onmogelijk is gebleken, is de wens om twee woningen in het bestaande pand te realiseren en het restaurant te beëindigen.

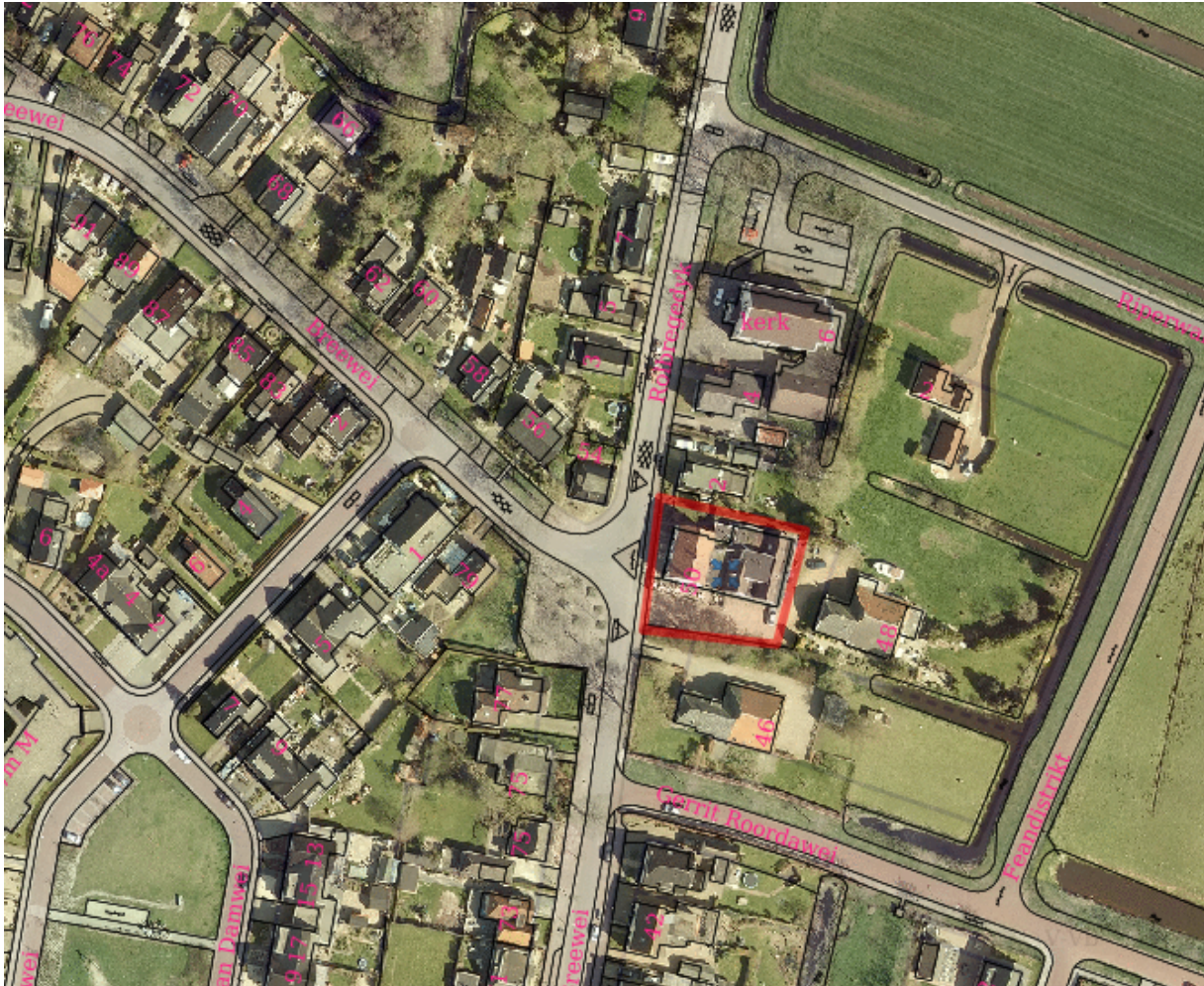
Het geldende bestemmingsplan "Tijnje Kom" biedt de mogelijkheid om, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming "Horeca" wordt gewijzigd in de bestemming "Wonen".

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Breewei in de bebouwde kom van het dorp Tijnje. Het betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Gorredijk, sectie D, nr. 671. Op het perceel is nu een restaurant gevestigd met twee (in pandige) bedrijfswoningen. Het restaurant is geregistreerd onder huisnummer 52 en de bedrijfswoningen onder 50 en 50 A. Het plangebied heeft een oppervlakte van 956 m². Initiatiefnemers zijn voornemens om het voorste gedeelte van het pand waarin zich momenteel het restaurant bevindt te verbouwen tot een zelfstandige woning. Verder is het plan om de bestaande bedrijfswoningen nr. 50 en 50 A samen te voegen tot één woning. Binnen de bestaande bebouwing zullen daarom uiteindelijk twee woningen worden gerealiseerd.

Het plangebied ligt in het bebouwingslint in de bebouwde kom van Tijnje nabij de kruising met de Rolbrêgedyk. Het pand Rolbrêgedyk 6 dat is gelegen ten noorden van het plangebied heeft een maatschappelijke bestemming (kerkgebouw). De belendende percelen hebben een woonbestemming.

De exacte begrenzing van het plangebied is aangegeven in figuur 1.



Figuur 1: Begrenzing van het plangebied.



Figuur 2: Omgeving, de ligging van het pand is in rood aangegeven.

1.3. Vigerend plan

In het plangebied is het volgende bestemmingsplan van kracht:

- Bestemmingsplan Tijnje Kom, vastgesteld op 12 december 2016. Op grond van dit bestemmingsplan is aan het perceel de bestemming “Horeca” met functieaanduiding “horeca tot en met categorie 3” (artikel 9) toegekend. Het bestemmingsplan kent een regeling om de bestemming “Horeca” te wijzigen in de bestemming “Wonen” (artikel 27).

1.4. Leeswijzer

De toelichting bij dit wijzigingsplan is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 zijn de relevante beleidsstukken samengevat en is beoordeeld in hoeverre de uitgangspunten van dit wijzigingsplan binnen het geldende beleid passen;
- in hoofdstuk 3 is de bestaande situatie van het plangebied beschreven en wordt uitleg gegeven over de regeling die bij dit wijzigingsplan hoort;
- in hoofdstuk 4 wordt stilgestaan bij de relevante sectorale aspecten;
- hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische regeling van het wijzigingsplan;
- hoofdstuk 6 ten slotte bevat een korte beschrijving van de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

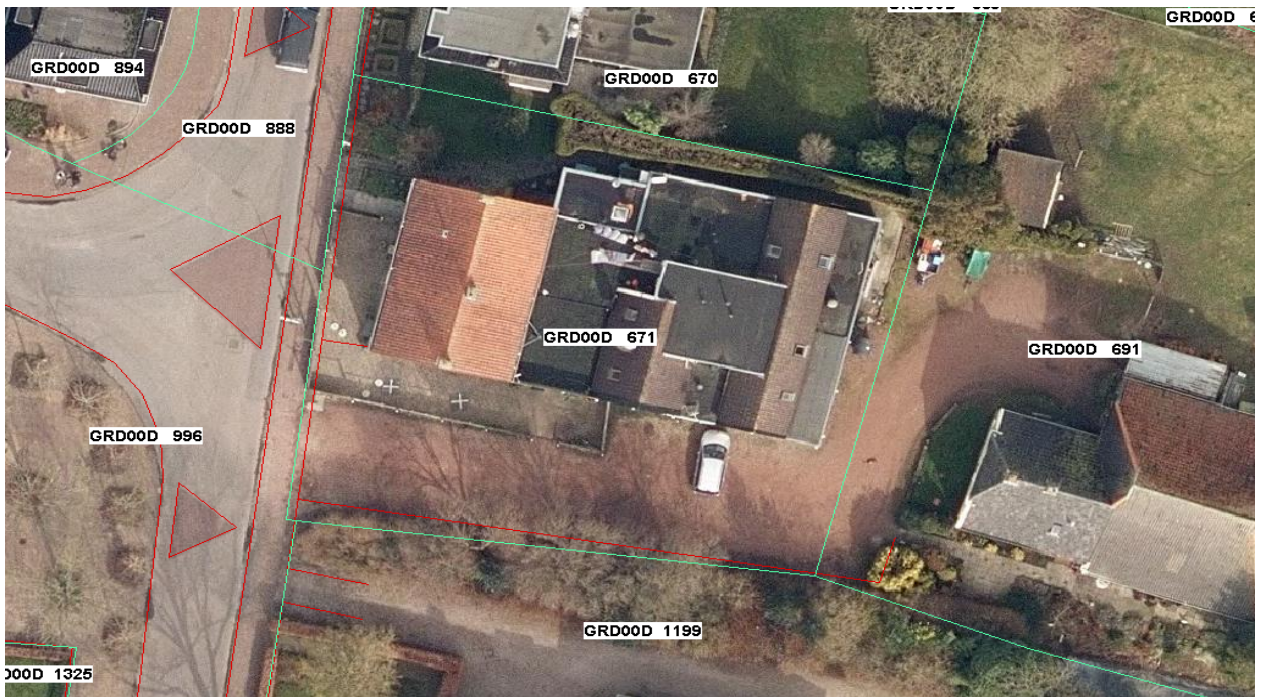
Hoofdstuk 2 Beleid

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het plangebied. Op rijks- en provinciaal niveau zijn dit onder andere de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" en het "Streekplan Fryslân 2007", die verder zijn uitgewerkt in respectievelijk het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" en de "Verordening Romte Fryslân". Deze beleidsnota's geven geen specifieke uitgangspunten voor het plangebied, omdat er geen sprake is van echt nieuwe, ruimtelijk relevante ontwikkelingen. In algemene zin wordt gestreefd naar een voortzetting en verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau. Dit geldt dan ook voor het plangebied.

Op gemeentelijk niveau zijn dit onder andere de "Omgevingsvisie 2015 - 2030", de op 18 april 2017 vastgestelde "Woonvisie gemeente Opsterland 2017 - 2021", het "Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan" en de gemeentelijke Welstandsnota. De gemeentelijke beleidsnota's geven voor het plangebied geen ontwikkelingen aan die voor het wijzigingsplan van belang zijn.

Hoofdstuk 3 Beschrijving bestaande situatie

Aan de Breewei 52 is een café-restaurant gevestigd waarbij sprake is van een zelfstandige caféruimte. In het pand zijn verder twee bedrijfswoningen aanwezig, één gelegen op de verdieping boven het restaurant en één gelegen in het achter het cafégedeelte gelegen aanbouw. Beide woningen zijn momenteel nog in gebruik als bedrijfswoningen behorende bij het café-restaurant. Het perceel is voor ongeveer 40 % bebouwd. De parkeerfunctie voor het café-restaurant vindt in hoofdzaak plaats op eigen terrein. Achter het perceel ligt een woning van een derde die via een erfdienstbaarheid op het plangebied wordt ontsloten.



Figuur 3: luchtfoto situatie plangebied.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de in en rond het plangebied voorkomende relevante omgevingsaspecten. Omdat de bestemmingswijziging betrekking heeft op een enkel perceel binnen de bebouwde kom van Tijnje waarbij aansluiting wordt gezocht bij de in het plan overheersende woonfunctie, is de onderzoeksopgave van beperkte omvang. Om die reden is de afweging per aspect beknopt weergegeven.

4.2. Milieuzonering

Bij milieuzonering wordt gekeken in hoeverre bedrijven invloed hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen).

Aanwezige en nieuwe bedrijven kunnen invloed hebben op een nieuwe ontwikkeling. Met milieuzonering kan worden beoordeeld of een nieuwe gevoelige functie voldoende afstand houdt tot bedrijvigheid. Hiermee wordt de veiligheid van de gevoelige functie en de continuïteit van de bedrijvigheid gegarandeerd.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucoutour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. Hierin is een lijst opgenomen, met minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Wanneer van deze richtafstanden wordt afgeweken dan moet dat nader worden gemotiveerd. Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Ten westen en ten zuiden van het plangebied liggen bedrijventerreinen. De kortste afstand tussen het plangebied en de bedrijventerreinen is ruim 300 meter. De hier toegestane bedrijven kennen een milieucategorie 1 tot en met 2 die een richtafstand van maximaal 30 meter heeft. Het plangebied valt daarmee buiten de milieuzoneringen van de omliggende bedrijventerreinen. Ten noorden van het plangebied is een maatschappelijke functie gesitueerd. De kleinste afstand tussen het plangebied en deze functie bedraagt circa 15 meter. Voor deze functie (kerkgebouw) is een milieuzone van maximaal 10 meter van toepassing. Ook

daarmee valt het plangebied buiten de milieuzone van de omliggende belastende functie.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. In en rondom het plangebied zijn geen spoorwegen en industrie aanwezig.

In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn onder andere wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Dit is voor het plangebied het geval. Het pand Breewei 50, 50 A en 52 ligt op een vergelijkbare positie ten opzichte van de weg als de andere woningen die zijn gelegen aan de Breewei. Er is dus sprake van een vrijwel identieke situatie voor wat betreft geluidbelasting.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat geluid geen belemmering is voor het opnemen van een woonbestemming in het plangebied.

4.4. Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de daarop gebaseerde Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Daarbij wordt er onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In het Bevi wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico moet worden omgegaan. De risicovolle inrichtingen zijn op de risicokaart van de provincie Fryslân weergegeven. In het plangebied zelf zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Er loopt geen officiële route voor transport van gevaarlijk stoffen over de weg die grenst aan het plangebied. Wel kan vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg incidenteel langs het plangebied plaatsvinden. De daarbij horende risico's zijn nihil te noemen.

In en in de nabijheid van het plangebied zijn verder geen gevaarzettende functies aanwezig. De regeling met betrekking tot externe veiligheid heeft dan ook in deze geen invloed op de inhoud van het wijzigingsplan.

Verwezen wordt ook naar Hoofdstuk 3 van de toelichting bij het bestemmingsplan "Tijnje Kom" waarin wordt ingegaan op de externe veiligheid.

4.5. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is een deel van de Wet milieubeheer. In de wet zijn normen opgenomen voor de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen vormen onder andere

geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of als een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. In het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die nader luchtkwaliteitsonderzoek vereisen. Verwezen wordt naar Hoofdstuk 3 van de toelichting bij het bestemmingsplan "Tijnje Kom" waarin wordt aangegeven dat er geen wijziging van de luchtkwaliteit in het dorp Tijnje wordt verwacht. De luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor wijzigingsplan.

4.6. Bodem

Met betrekking tot de bodem wordt aangegeven dat in het plangebied geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden toegestaan waarvoor op voorhand bodemonderzoek noodzakelijk is. Vanuit het omgevingsaspect bodem zijn er dan ook geen belemmeringen voor het plangebied.

4.7. Water

In het plangebied zijn geen sloten of andere vormen van oppervlakte water aanwezig. Het bestaande verharde oppervlak binnen het plangebied wordt niet vergroot. Voor wat betreft de watersituatie van het plangebied kan dan ook gesteld worden dat de bestaande situatie wordt gecontinueerd. De kwaliteit- en kwantiteitsfunctie van het water in het verordeninggebied is hiermee gewaarborgd.

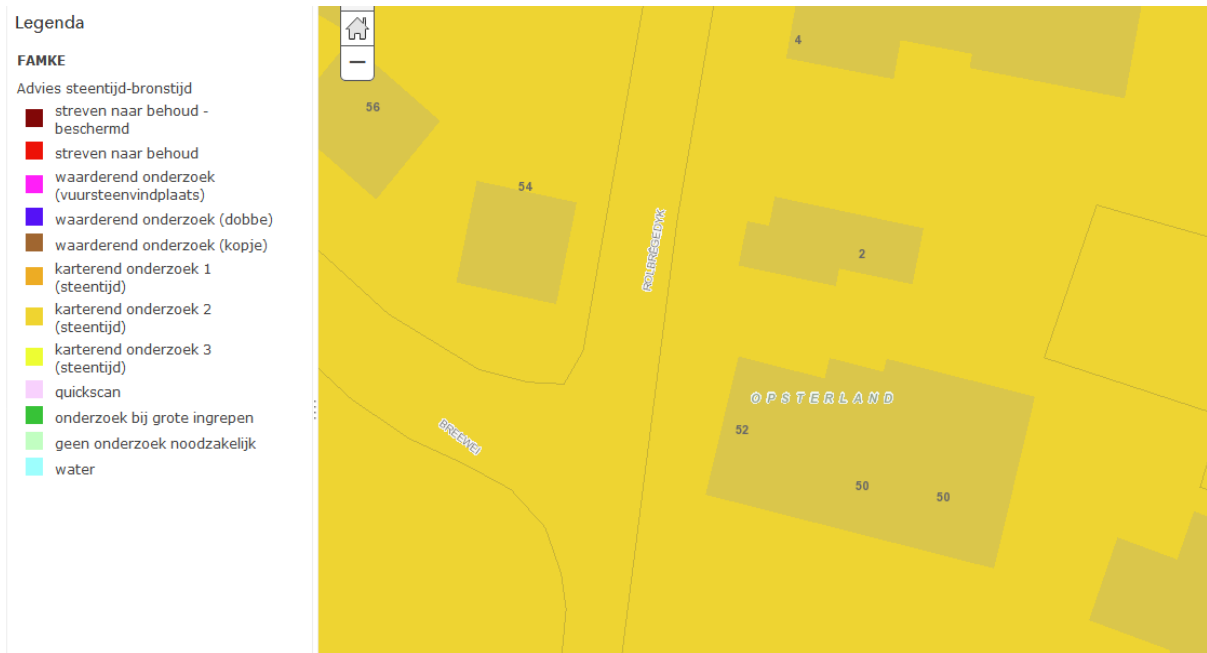
4.8. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Voor het plangebied is op grond van de Wet op de archeologisch monumentenzorg onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn. Hiervoor is de Friese Archeologische MonumentenKaart Extra (FAMKE) van de provincie Fryslân gebruikt. Op deze kaart is op basis van zowel de aanwezige archeologische monumenten als de te verwachten archeologische waarden een advies aangegeven. De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode Steentijd - Bronstijd, en één voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen. Deze kaart is ook gekoppeld aan de provinciale ruimtelijke verordening.

Steentijd - Bronstijd

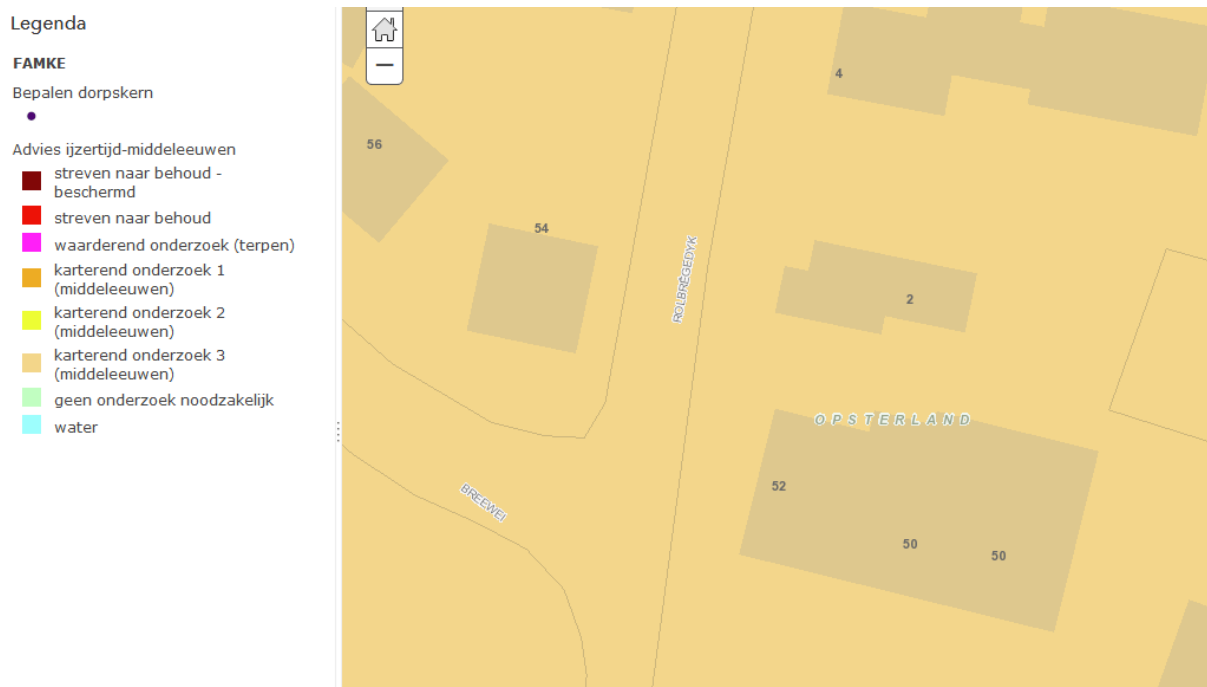
De provincie adviseert om bij ruimtelijke ingrepen van meer dan 2500 m² een karterend (boor)onderzoek te verrichten. Zie figuur 4.



Figuur 4: Archeologische waarden Breewei 50 e.a. Tijnje steentijd-bronstijd (bron: FAMKE, provinsje Fryslân)

IJzertijd-middeleeuwen

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen wordt voor het plangebied een karterend archeologische onderzoek geadviseerd bij nieuwe ontwikkelingen van meer dan 5000 m² (zie figuur 5 met een fragment van de FAMKE).



Figuur 5: Archeologische waarden Breewei 50 e.a. Tijnje ijzertijd-middeleeuwen (bron: FAMKE, provinsje Fryslân)

Gelet op de geringe oppervlakte van het plangebied van 956 m² is het niet noodzakelijk om nader archeologisch onderzoek in het plangebied te verrichten.

Cultuurhistorie

Gelet op de bescheiden omvang van het plangebied worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die effecten hebben op de cultuurhistorische waarden van het plangebied en de omgeving daarvan. In Hoofdstuk 3 van de toelichting bij het bestemmingsplan "Tijnje Kom" is een passage opgenomen over de cultuurhistorie van Tijnje waar korthedshalve naar wordt verwezen.

4.9. Ecologie

Het plangebied is getoetst aan de Wet natuurbescherming.

Wat betreft de gebiedsbescherming, maakt het plangebied geen deel uit van een Natura 2000-gebied of een gebied dat onder het regime van het Natuur Netwerk Nederland (NNN), voorheen Ecologische HoofdStructuur (EHS) valt. Ook zijn er in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die negatieve gevolgen hebben voor Natura 2000- of NNN-gebieden.

Voor het plangebied kan worden gesteld dat het om een bestaande situatie gaat waarin geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden toegestaan. In het gebied is uitsluitend een woonfunctie toegestaan. Wat betreft de soortenbescherming, zijn er daarom geen belemmeringen te verwachten.

Er zijn geen gevolgen te verwachten van de functiewijziging van de bestaande panden op de flora en fauna.

4.10. Kabels en leidingen

Er zijn in het plangebied geen grotere kabels en leidingen aanwezig. Bij de kabels en leidingen die wel in het plangebied aanwezig zijn, gaat het om (kleinere) huisaansluitingen. Deze hebben geen specifieke bescherming nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1. Inleiding

Het onderhavige wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in artikel 27 van het bestemmingsplan "Tijnje Kom" dat is vastgesteld op 12 december 2016. Een wijzigingsbevoegdheid stelt burgemeester en wethouders in staat te besluiten om de bestemming van een locatie te wijzigen, onder in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden.

De procedure die ten aanzien van een wijzigingsplan moet worden doorlopen, is vastgelegd in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is tevens van toepassing.

Het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid dient samen te gaan met een toelichting. In een dergelijke toelichting dient uiteengezet te worden of er vanwege de voorgenomen wijziging sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende toelichting is de uitvoerbaarheid verantwoord. Het wijzigingsplan zelf bestaat uit een verbeelding en regels. Voor de betreffende bestemming 'Wonen' (artikel 17) gelden de regels zoals die zijn opgenomen in het moederplan.

Voorliggend wijzigingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving en de bijbehorende verbeelding is aangesloten op de regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan voldoet aan de digitale verplichting zoals deze per 1 januari 2010 van kracht is.

5.2. Uitleg van de regeling

Voor de uitleg van de regeling wordt verwezen naar het moederplan "Tijnje Kom".

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De veranderingen die met vaststelling van het onderhavige wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt zijn perceelsgebonden van aard en kleinschalig van karakter. Deze zijn ruimtelijke ondergeschikt. De planwijziging voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Inspraakreacties

Het ontwerpwijzigingsplan wordt conform afdeling 3.4 van de Awb gedurende zes weken ter inzage gelegd. Met de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan wordt een ieder in de gelegenheid gesteld op het voorliggend plan te reageren. Eventuele zienswijzen worden opgenomen in het plan. Gedurende de periode van terinzagelegging zal ook het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro worden gehouden.

Gedurende de zes weken dat het ontwerpwijzigingsplan vanaf 9 november 2017 ter inzage heeft gelegen zijn er geen zienswijzen op het plan ontvangen. Ook zijn er geen overlegreacties op het plan ontvangen.

6.2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, eveneens onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke regeling wordt bepaald door de financiële haalbaarheid van daarin mogelijk gemaakte ontwikkelingen en de grondexploitatie.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het ruimtelijke voornemen en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. Procedurekosten voor het wijzigingsplan komen eveneens via het heffen van leges voor rekening van de initiatiefnemer. Er is geen aanleiding voor kostenverhaal anderszins.

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het ruimtelijke voornemen voldoende is verzekerd.