

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan
“Hurdegaryp, Rijksweg 157
(wijzigen bestemming
bedrijfsdoeleinden in woondoeleinden)”



2010

NL.IMRO.0737.13BP1IWP01

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan “Hurdegaryp, Rijksstraatweg 157 (wijzigen bestemming bedrijfsdoeleinden in woondoeleinden)”

TOELICHTING

1. Inleiding

Door de heer Terpstra is medewerking gevraagd aan de bouw van een woning op het perceel Rijksstraatweg 157 te Hurdegaryp. Met dit wijzigingsplan wordt de bouw van een woning op de gewenste locatie planologisch geregeld.

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 perceel is in het geldende bestemmingsplan "Hurdegaryp" de bestemming "Bedrijf - 2" toegekend. Verder rust er een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro op deze bestemming. Door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid¹ kan de bestemming worden gewijzigd in de bestemmingen "Tuin" en "Wonen -A1 (vrijstaande woningen)", mits:

1. ter plaatse geen bedrijf meer wordt uitgeoefend;
2. de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het, op moment van wijziging vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid met in achtneming van de aanwezige, juridisch geregelde woningbouwcapaciteit in Hurdegaryp;
3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

3. Beoordeling

3.1. Bouwplan

Het bouwplan heeft betrekking op de bouw van een woning op het perceel Rijksstraatweg 157 te Hurdegaryp.

¹ Bestemmingsplan "Hurdegaryp", Artikel 5 lid 5.4.1 sub i

3.2. Ruimtelijke inpasbaarheid

- Ad. 1. De exploitanten van het ter plaatse aanwezige stoffeerderijbedrijf zijn op leeftijd en stoppen met het bedrijf. Dit is voor de eigenaar aanleiding geweest om toepassing te vragen aan de wijzigingsbevoegdheid;
- Ad. 2. In de Woonvisie wordt rekening gehouden met incidentele woningbouw (bijv. herbouw of herbestemming). Vanwege de schaal hiervan in relatie tot het totale woningbouwprogramma in de Woonvisieperiode is het aantal toevoegingen niet gekwantificeerd. De gemeente voert periodiek een monitor uit van de woningbouw in relatie tot het programma. Op basis van de actuele situatie kan medewerking worden verleend aan de bouw van deze incidentele woning.
- Ad. 3. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai voor de locatie Rijksstraatweg 157 te Hurdegaryp (zie bijlage 1). Uit dit onderzoek is gebleken dat alleen medewerking kan worden verleend aan het verzoek wanneer er een hogere waarde wordt vastgesteld. De hogere waarde is inmiddels aangevraagd en dient te zijn verleend op het moment dat de omgevingsvergunning wordt verleend.

3.3. Functionele inpasbaarheid

Het perceel ligt in een omgeving met voornamelijk woonpercelen. Een woonbestemming past daarom prima op de betreffende locatie.

3.4. Conclusie

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

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.

Er is door Altenburg en Wymenga een ecologische beoordeling gemaakt van de afbraak van een bedrijfspand aan de Rijksstraatweg 157 te Hurdegaryp (zie bijlage 2). De conclusie van het rapport is als volgt.

- De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflicten met de wet- en regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet, Ecologische Hoofdstructuur en overige regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming).

- De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflict met de Flora- en Faunawet, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarde:
 - * er wordt voorkomen dat verstoring optreedt van broedende vogels en hun nesten.

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 prominenter 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.

Na raadpleging van de FAMKE-kaart komen wij tot de conclusie dat de Steentijd, onderzoek bij grote ingrepen aangeeft. De provincie beveelt in gebieden met deze aanduiding aan om bij ingrepen van meer dan 2,5 hectare een karterend proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren.

Voor de periode Middeleeuwen geeft de Famke kaart ook karterend onderzoek 3 aan. Dit betekent dat de provincie in deze gebieden aanbeveelt om bij ingrepen van meer dan 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten.

Het voorliggende project heeft betrekking op een gebied kleiner dan 5000m². Er hoeft dan ook geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

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.

Er is een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Rijksweg 157 te Hurdegaryp uitgevoerd (zie bijlage 3). De conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt.

In verband met de voorgenomen nieuwbouw is door ingenieursbureau ASMA een verkennend onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd ter plaatse van de Rijksstraatweg 157. De onderzoekslocatie heeft een oppervlak van ongeveer 1350 m². In dit onderzoek is het meest verdachte onderdeel van de onderzoekslocatie (de locatie met loods +500m²) onderzocht. Wanneer de bodem niet verontreinigd is, is de verwachting dat het overige deel van de onderzoekslocatie eveneens niet verontreinigd is.

Het doel van het verkennend onderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de concentraties van de vermoede verontreinigende stof de streefwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijden.

In de opgeboorde grond zijn bijmengingen met puin waargenomen.

Zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond is zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Op het maaiveld en in de grond, ter plaatse van de verrichte boringen, zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van asbest.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan lood, minerale olie en PAK zijn aangetoond.

In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood en PAK aangetoond.

De verontreinigingen met lood, minerale olie en PAK zijn naar alle waarschijnlijkheid onderdeel van een "oude binnenstedelijke verontreiniging". De locatie is immers al bijna 100 jaar bebouwd.

In het grondwater is een licht verhoogde concentratie dichloorethenen aangetoond. De concentratie aan dichloorethenen kan echter niet voldoende worden beoordeeld omdat dit een somparameter betreft van waarden die beneden de detectiegrenzen zijn gerapporteerd, zijn vermenigvuldigd en bij elkaar opgeteld.

De verhoogde gehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese "verdacht", waarbij een verontreiniging verwacht werd. Uit het verkennende bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit overeenkomt met deze verwachting; er zijn immers licht verhoogde gehalten aan lood, minerale olie en PAK aangetoond. Aanpassing van de hypothese en de onderzoeksstrategie is niet noodzakelijk, evenmin is de uitvoering van nader onderzoek nodig.

De milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

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'.

Uit de digitale watertoets is gebleken dat kan worden volstaan met het standaard wateradvies (zie bijlage 4).

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 industrielowaaï afkomstig van een gezoneerd industrieterrein. Aangegeven wordt welke objecten geluidsgevoelig worden geacht.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï voor de locatie Rijksweg 157 te Hurdegaryp (zie bijlage 1). Uit dit onderzoek is gebleken dat alleen medewerking kan worden verleend aan het verzoek wanneer er een hogere waarde wordt vastgesteld. De hogere waarde is inmiddels aangevraagd.

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.

In het bestemmingsplan "Hurdegaryp" staat het volgende genoemd over het aspect "externe veiligheid".

Transportroutes

Rijksweg

Over de Rijksweg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de meest recente beschikbare gegevens (Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen, 2003) valt op te maken dat brandbare vloeistoffen zoals diesel (LF1) en benzine (LF2) over de N355 worden getransporteerd. Aangezien het hier om slechts lage vervoersintensiteiten gaat (<500/jaar) veroorzaakt dit geen noemenswaardige risico's (zowel de PR 10^{-6} contour als de PR 10^{-7} contour liggen op het hart van de weg). Daarnaast valt ook het aspect groepsrisico te verwaarlozen. Onderhavig bestemmingsplan maakt het weliswaar mogelijk dat er verblijfsfuncties zoals wonen in de nabijheid van de Rijksweg voorkomen, maar door het geringe dichtheid van verblijfsfuncties (woningen, bedrijven, winkels) binnen 200 meter vanuit de as van de weg, de aanleg van de Noordelijke rondweg om Hurdegaryp, de aanwezigheid van voldoende alternatieve vluchtroutes en voldoende open water (secundaire blusvoorziening) wordt de huidige situatie acceptabel geacht.

Spoorweg

Op het baanvlak Leeuwarden-Groningen vindt geen transport van (gevaarlijke) goederen plaats. Derhalve is een nadere verantwoording ten aanzien van het aspect externe veiligheid op dit punt niet aan de orde.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van de locatie bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Bovendien biedt het bestemmingsplan “Hurdegaryp” ook geen mogelijkheid voor nieuwvestiging van dergelijke bedrijven. Dit betekent dat de gevaarstelling minimaal is.

Op basis van hetgeen hierboven is beschreven kan worden geconcludeerd dat binnen de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplan wordt voldaan aan de wettelijke normen uit het besluit Externe Veiligheid.

4.9. Conclusie

Gelet op het voorgaande is geen nader onderzoek naar de omgevingsaspecten noodzakelijk.

5. Toelichting op de regels

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt de bestemming “Bedrijf - 2” gewijzigd in de bestemming “Tuin” en “Wonen –A1 (vrijstaande woningen)”.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economisch

De wijziging wordt op verzoek van een private partij doorgevoerd. Realisering vindt plaats binnen de randvoorwaarden die de gemeente onder meer met dit wijzigingsplan en het bestemmingsplan “Hurdegaryp” 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 10 maart 2011 heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

