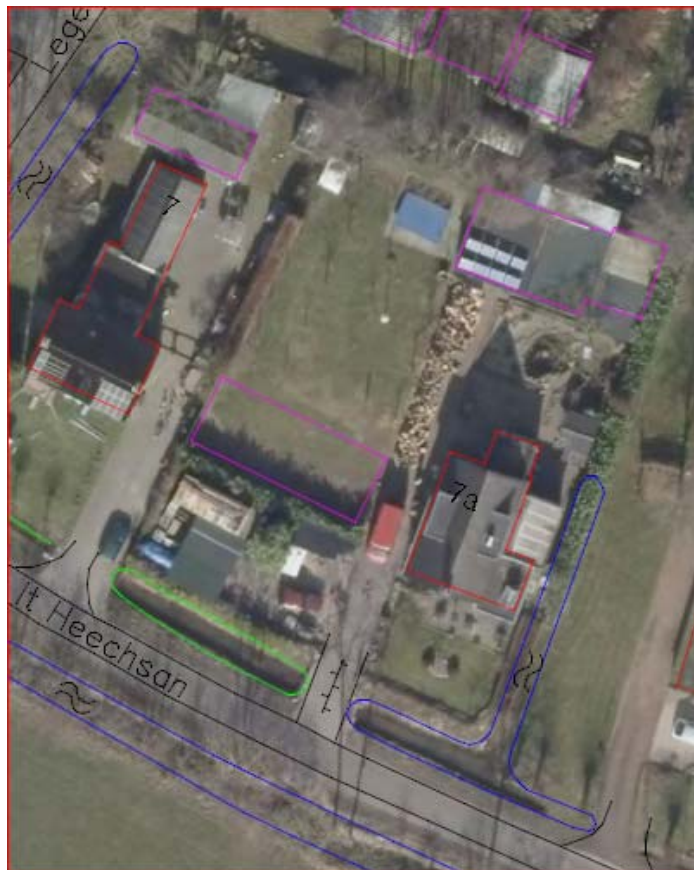


Wijzigingsplan i.c. Bestemmingsplan
“Eastermar – It Heechsân 2008,
It Heechsân 7A (aanbrengen bouwvlak)”



2014

NL.IMRO.0737.16BPIWP03

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan “Eastermar – It Heechsân 2008 Heechsân 7A (aanbrengen bouwvlak)”

TOELICHTING

1. Inleiding

Er is gevraagd toepassing te geven aan een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid waardoor een woning op het westelijke deel van het perceel It Heechsân 7A te Eastermar kan worden gerealiseerd.

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 "Eastermar – It Heechsân 2008" de bestemming "Woondoeleinden W(a)2 vrijstaande woningen" met de aanduiding 'wijziging naar wonen' toegekend. Verder rust er een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro op een gedeelte van deze bestemming. Door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan een bouwvlak op het betreffende deel van het perceel worden aangebracht.

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

1. de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding 'wijziging naar wonen';
2. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 150m² zal bedragen;
3. de afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
4. het aantal woningen ten hoogste één zal bedragen;
5. de te bouwen woning in overeenstemming is met het, op moment van wijziging vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid;
6. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
7. rekening wordt gehouden met de structuur en karakter van de omgeving (dorpskern, dorpsuitloper of landelijk gebied) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende percelen;

3. Beoordeling

3.1. Project

Het project heeft betrekking op het aanbrengen van een bouwvlak ten behoeve van de realisering van een woning op het westelijke deel van het perceel It Heechsân 7A te Eastermar.

3.2. Ruimtelijke inpasbaarheid

- Ad. 1. Op de planverbeelding is de aanduiding 'wijziging naar wonen' op de betreffende locatie aangegeven;
- Ad. 2. Gelet op de afmetingen van het nieuw te vormen perceel wordt de oppervlakte van het bouwvlak kleiner dan 150m²;
- Ad. 3. De afstand van 3 meter ten opzichte van de aangrenzende bouwpercelen wordt gehaald;
- Ad. 4. het nieuw te vormen bouwperceel houdt de bestemming Woondoeleinden W(a) 2 vrijstaande woningen, met daarop een bouwvlak. Binnen deze bestemming mag maar één woning worden gebouwd;
- Ad. 5. Op invullocaties binnen de bebouwde kom mag plafondloos (contingent vrij) gebouwd worden. Binnen de bebouwde kom is geen maximum verbonden aan de bouwaantallen die gebouwd mogen worden;
- Ad. 6. Voor 30 km-wegen (Smidspaed) gelden in het kader van de Wet Geluidhinder geen zones. Er wordt derhalve voldaan aan de in het bestemmingsplan geldende criterium.
- Ad. 7. Het perceel ligt binnen de dorpskern It Heechsân aan een woonstraat. Met het aanbrengen van een bouwvlak op de betreffende locatie wordt een 'lege plek' in het straatbeeld opgevuld.

3.3. Functionele inpasbaarheid

De betreffende locatie grenst aan aan de noord-, oost- en westzijde aan percelen met een woonbestemming. Wij achten de realisatie van een woning op de betreffende locatie, gelet op het voorgaande, functioneel inpasbaar.

3.4. Conclusie

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan "Eastermar – It Heechsân 2008".

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.

Op de betreffende locatie heeft de laatste 40 jaar een garage/schuur gestaan. De garage/schuur is enige jaren terug gesloopt. Daarna is de grond gebruikt als tuin. Het is, gelet op het voorgaande, onwaarschijnlijk dat op de betreffende locatie beschermde Flora of Fauna aanwezig is. Nader onderzoek in het kader van Flora en Fauna achten wij dan ook niet nodig.

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.

Voor de periode Steentijd - Bronstijd geeft de FAMKE kaart karterend onderzoek 3 aan. In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.

Het advies van de FAMKE kaart voor de periode IJzertijd - Bronstijd is: karterend onderzoek 3. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. 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 zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Na raadpleging van de FAMKE-kaart komen wij tot de conclusie dat er geen nader archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden omdat het nieuw te vormen bouwperceel aanzienlijk kleiner wordt dan 5000m².

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

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 watertoetst blijkt dat het standaard wateradvies (zie bijlage 1) van toepassing is.

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 wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai afkomstig van een gezonde 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 dit project is alleen geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. Echter het project ligt aan 30km/u-weg welke geen geluidszone hebben. Op basis van het bouwbesluit moet wel een binnen niveau van 35 dB(A) worden gehaald.

4.6. Externe veiligheid

De provincie Fryslân heeft een zogenaamde risicokaart gemaakt waarop verschillende zogenaamde risicobronnen en risico-ontvangers zijn weergegeven (<http://www.externeveiligheidfryslan.nl>)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 kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Gezien het feit dat in de (directe) nabijheid van het plangebied geen inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes van gevaarlijke stoffen voorkomen, zijn, voortvloeiend uit het aspect externe veiligheid, geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling aanwezig.

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). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

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.

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Als aannemelijk is dat er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen voor het project. In dit geval is er van een feitelijke of dreigende overschrijding geen sprake. In de provincie Fryslân zijn de achtergrondconcentraties PM10 en NO2 laag. De afgelopen jaren zijn berekeningen uitgevoerd voor verschillende provinciale wegen met de hoogste verkeersintensiteiten. De uitkomsten hiervan geven aan dat de grenswaarden niet worden overschreden. Nu op de drukste wegen in onze provincie de grenswaarden niet worden overschreden, kan gelet op de verkeersintensiteit It Heechsân worden geconcludeerd dat een overschrijding van de grenswaarden niet te verwachten is.

4.9. Conclusie

De diverse omgevingsaspecten staan de gewenste ontwikkeling niet in de weg.

5. Toelichting op de regels

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt op de planverbeelding een bouwvlak ten behoeve van een woning aangebracht.

Voor het overige zijn de regels van het bestemmingsplan "Eastermar – It Heechsân 2008" van toepassing.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft.

6.1. Economisch

De uitbreiding die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, is geïnitieerd door een lokale ondernemer. In financiële zin heeft de gemeente hiermee geen bemoeienis. Met de verzoeker is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijk

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Vanaf 28 augustus 2014 heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

