

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan "Eastermar –
Heechsân 2008, E. M. Beimastraat 69 (wijziging
bestemming en uitbreiding bouwvlak)"



2014

NL.IMRO.0737.16BPIWP04

Toelichting

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan "Eastermar – It Heechsân 2008, E. M. Beimastraat 69 (wijziging bestemming en uitbreiding bouwvlak)"

1 Inleiding

Er is namens de eigenaar van het pand E. M. Beimastraat 69 te Eastermar medewerking gevraagd aan een wijziging van het bestemmingsplan Maatschappelijke doeleinden 2 in Maatschappelijke doeleinden 3 (in dit wijzigingsplan worden in verband met het toepassen van de Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen , het SVBP, andere termen gebruikt. Namelijk 'Maatschappelijk – religie' in plaats van 'Maatschappelijke doeleinden 2' en 'Maatschappelijk – Medisch' in plaats van Maatschappelijke doeleinden 3') en een uitbreiding van het bouwvlak) ten behoeve van de vestiging van een huisartspraktijk.

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

Geldend bestemmingsplan

Het betreffende perceel heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Eastermar – It Heechsân 2008" de bestemming "Maatschappelijk doeleinden 2" (Maatschappelijk – religie).

Dit betekent dat de gronden bestemd zijn voor gebouwen ten behoeve van van levensbeschouwelijke voorzieningen. Het bestemmingsplan beschikt over een wijzigingsbevoegdheid die aangeeft dat de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming(en) 'Maatschappelijke doeleinden 3' (Maatschappelijk – medisch) , mits:

- a. de betreffende functie op een adequate wijze wordt ontsloten;
- b. er voldoende parkeergelegenheden in het gebied aanwezig zijn.

Verder beschikt het bestemmingsplan over een wijzigingsbevoegdheid die het college de mogelijkheid biedt om de oppervlakte van een op de kaart aangegeven bouwvlak te vergroten, dan wel de ligging van een op de kaart aangegeven bouwvlak te wijzigen, mits:

- de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen.

Naast de hiervoor genoemde specifieke criteria dient bij de wijziging van het bestemmingsplan ook rekening te worden gehouden met de algemene criteria, dat er geen

onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Gemeentelijk beleid

Aangezien de gevraagde wijzigingen (planologisch) gerealiseerd kan worden via de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden kan worden gesteld dat het (planologisch) realiseren van de huisartspraktijk past binnen het gemeentelijk beleid.

Conclusie

Het verzoek past binnen het gemeentelijk beleid. Een nadere toetsing van het verzoek aan de criteria van het bestemmingsplan en de omgevingsaspecten volgt hieronder.

3 Beoordeling

3.1 Project

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt de bestemming van het perceel E.M. Beimastraat 69 te Eastermar gewijzigd van de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden 2' (Maatschappelijk – religie) in de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden 3' (Maatschappelijk – medisch) en het bouwvlak uitgebreid.

3.2 Ruimtelijke inpasbaarheid

Wanneer wordt voldaan aan de in de wijzigingsbevoegdheid genoemde criteria is het aannemelijk dat het plan ruimtelijk inpasbaar is.

Toetsing ten aanzien van de wijziging van de bestemming.

Ad. a.

Het pand ligt direct aan de ontsluitings-, doorgaande wegen van en naar het dorp. De bereikbaarheid van het pand is daardoor optimaal.

Ad. b.

Voor en naast het pand zijn parkeervoorzieningen aanwezig.

Toetsing voor wat betreft de wijziging voor het vergroten van het bouwvlak.

Het bouwvlak is ongeveer 500m². 25% van 500m² = 125m². De uitbreiding bedraagt 5 m x 11,5 m = 57,5m². Dit is kleiner dan 125m² en past daarmee binnen de gestelde criteria.

Een toetsing van het verzoek aan de algemene criteria levert het volgende beeld op.

Het straat- en bebouwingsbeeld

Het pand wordt aan de voorzijde vergoot met een aanbouw. Verder blijft het straat – en bebouwingsbeeld intact. Er is dan ook geen sprake van afbreuk van het straat- en bebouwingsbeeld.

De milieusituatie

In de directe omgeving van het perceel zijn geen activiteiten die de realisatie van een huisartspraktijk in de weg staan of die hinder zullen ondervinden van de te realiseren huisartspraktijk.

De woonsituatie

De realisatie van een huisartspraktijk op de gewenste locatie levert, gelet op de functiewijziging, geen nadelige situatie op voor de omliggende woningen. Daarnaast zien wij ook geen nadelige situatie ten aanzien van de gewijzigde functie.

Dé landschappelijke- en de natuurwaarden

De landschappelijke- en de natuurwaarden worden niet aangetast omdat de nieuwe huisartspraktijk wordt gerealiseerd in een bestaand pand.

De archeologische waarden.

Er vindt geen grondverzet plaats omdat de woning in het bestaande pand wordt gerealiseerd. Er wordt daarom ook geen onevenredeige afbreuk gedaan aan de archeologische waarden.

De verkeersveiligheid

Met een wijziging van de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden 2' (Maatschappelijk – religie) in 'Maatschappelijke doeleinden 3' (Maatschappelijk – medisch) zal er een verplaatsing van de verkeersbewegingen plaatsvinden van met name avond naar dag en van weekend naar door de week. Er zal door een wijziging in het gebruik van het pand, naar onze mening, geen sprake zijn van een toenemende kans op verkeersonveilige situaties.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In de directe omgeving van het pand liggen percelen met met name woonbestemmingen. Deze percelen worden door een wijziging van het gebruik van het betreffende perceel niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

3.3 Functionele inpasbaarheid

Het perceel E.M. Beimastraat 69 te Eastermar ligt binnen de bebouwde kom van Eastermar omringd door voornamelijk percelen met een woonbestemming. De verandering van de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden 2' (Maatschappelijk – religie) in de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden 3' (Maatschappelijk – medisch) en een uitbreiding van het bouwvlak achten wij daarom functioneel inpasbaar.

3.4 Conclusie

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat het verzoek past binnen het gemeentelijk beleid.

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 en externe veiligheid.

Omdat de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op een functiewijziging van een bestaand pand wordt nader onderzoek naar de aspecten Ecologie, Archeologie, bodem, en de watertoets niet nodig geacht. In paragraaf 1 van dit hoofdstuk wordt nader in gegaan op het geluidsaspect en in paragraaf 2 wordt verder ingegaan op het aspect Externe veiligheid.

4.1 Geluid

Een huisartspraktijk is op basis van het Besluit geluidhinder niet aangewezen als een "ander geluidsgevoelig gebouw" conform de in art. 1.2 Wgh. Gelet hierop hoeft geen nader onderzoek naar de geluisaspecten te worden gedaan.

4.2 Externe veiligheid

De overheid heeft de afgelopen jaren veiligheidsnormen vastgelegd die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

De provincie Fryslân heeft hiertoe een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken of produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu. De op de risicokaart getoonde kwetsbare objecten zijn woningen, gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden en gebouwen waar niet-zelfredzame mensen aanwezig zijn (zieken, bejaarden, kinderen). Kwetsbare objecten staan op de risicokaart omdat ze extra aandacht verdienen in de buurt van risicobronnen. Daarnaast bestaat er een potentieel risico bij brand of instorting.

Vanuit het aspect externe veiligheid verwachten wij geen belemmeringen. In het plangebied en zijn geen risicobronnen aanwezig. Ook valt het gebied niet onder een invloedsgebied van een risicobron. De risicokaart van de provincie Fryslân hebben wij ter onderbouwing van dit standpunt geraadpleegd.

4.3 Conclusie

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



5 Toelichting op de regels

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch is vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Met dit wijzigingsplan wordt aan het perceel E.M. Beimastraat 69 te Eastermar de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden 3' (Maatschappelijk – medisch) toegekend en wordt het bouwvlak uitgebreid. In de planregels is bepaald dat gronden met de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden 3' (Maatschappelijk – medisch) bestemd zijn voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van medische en sociaal – medische voorzieningen.

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 functiewijziging en de vergroting van het bouwvlak die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, is een particuliere zaak. In financiële zin heeft de gemeente hiermee geen bemoeienis.

6.2 Maatschappelijk

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is Afdeling 3.6 Awb van toepassing. Vanaf 18 september 2014 heeft het ontwerp plan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn wel zienswijzen ingediend.