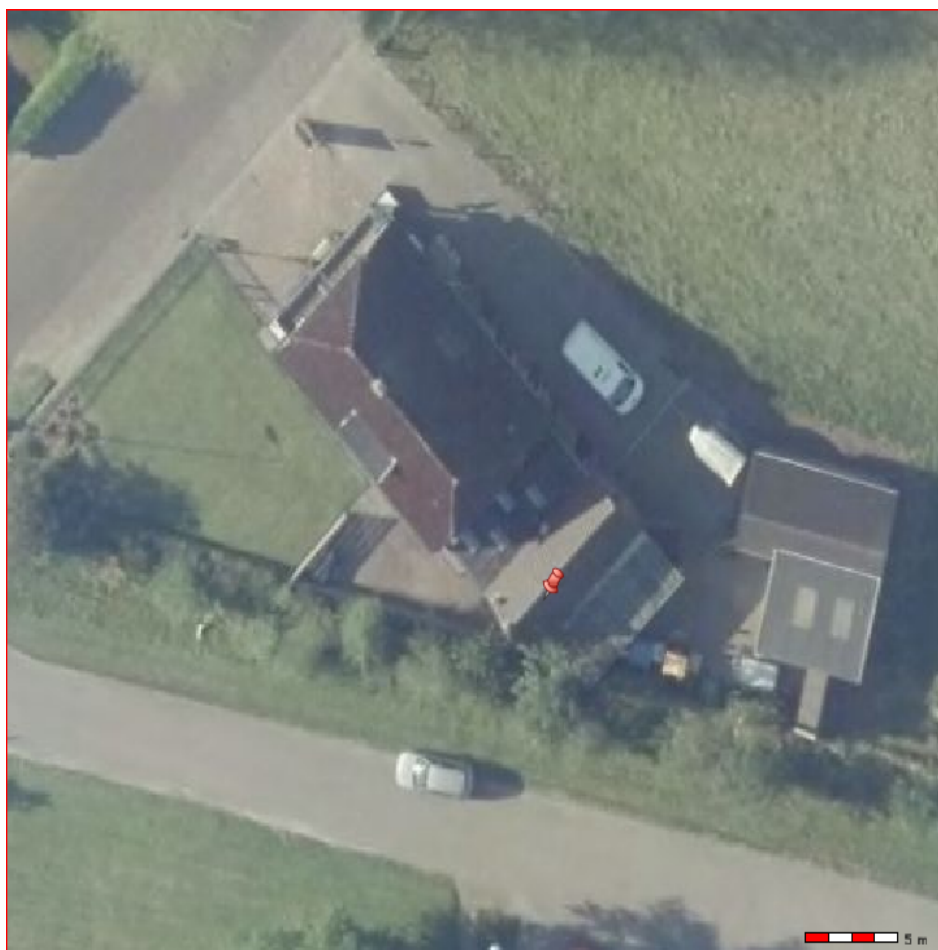


Bestemmingsplan Éastermar, Grote Hornstweg 2 (uitbreiding en wijziging bestemming)



2015

NL.IMRO.0737.16BPVII

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Grote Hornstweg 2 te Eastermar heeft medewerking gevraagd aan een wijziging van de bestemming (woondoeleinden naar centrumdoeleinden) en een geringe uitbreiding aan bebouwing op zijn perceel.

1.2 Situatie

Het perceel heeft op dit moment een woonbestemming met de aanduiding 'detailhandel toegestaan'. Het pand wordt niet meer gebruikt ten behoeve van het wonen maar alleen ten behoeve van de reeds jaren aanwezige slagerij. Daarnaast wordt medewerking gevraagd aan een geringe uitbreiding aan bebouwing die niet past binnen het kader van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

1.3 Planologische regeling en procedure

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Eastermar – It Heechsân 2008' de bestemming 'Woondoeleinden W(a)2 (vrijstaande woningen)' met de aanduiding 'detailhandel'. Dit betekent dat de gronden bestemd zijn voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van het wonen in combinatie met een winkel.

Het voornoemde bestemmingsplan beschikt niet over een toereikende wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 Wet Ruimtelijke Ordening om de gevraagde bestemmingswijziging en uitbreiding te kunnen realiseren. Om planologische medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek is het voorliggende bestemmingsplan ex. artikel 3.1 Wet Ruimtelijke Ordening opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is aandacht besteed aan het voor dit bestemmingsplan relevante beleid. In hoofdstuk 3 is vervolgens aandacht besteed aan de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 komen de juridisch-bestuurlijke aspecten aan bod. In hoofdstuk 5 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan het relevante beleid vanuit Rijk en provincie. Dit hoofdstuk behandelt uitsluitend beleid dat relevant is voor de bestemmingsplanwijziging en een geringe uitbreiding aan bebouwing.

2.2 Rijsbeleid

2.2.1 Besluit algemene regels Ruimtelijke Ordening

De nationale belangen die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Met het Barro geeft het Rijk onder andere aan dat ingezet wordt op zuinig ruimtegebruik en bescherming van kwetsbare gebieden. Gezien de ligging van het plangebied en de aard van het plan heeft het Barro geen directe relevantie voor dit wijzigingsplan.

2.3 Provinciaal beleid- en regelgeving

2.3.1 Streekplan en verordening Romte

Streekplan

Op 13 december 2006 hebben Provinciale Staten van Fryslân het Streekplan 'Om de kwaliteit fan de romte' vastgesteld. Hierin staan de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen de komende tien jaar kunnen plaatsvinden. Binnen deze kaders hebben gemeenten en andere initiatiefnemers de mogelijkheid om ontwikkelingen tot stand te brengen. De beleidskaders zijn uitgewerkt in de Verordening Romte (geconsolideerde versie 4 maart 2015). Hierin geeft de provincie aan welke onderwerpen de provincie van provinciaal belang acht en op welke wijze de provinciale belangen moeten worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Ten aanzien van detailhandel staan in het Streekplan, om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van bestaande kernwinkelgebieden te behouden, beperkingen voor winkels buiten de kernwinkelgebieden. Deze beperkingen worden geregeld in de artikelen 4.4.1 tot en met 4.4.3 van de Verordening Romte

Verordening Romte

In de verordening wordt onder artikel 4.4.1 aangegeven dat detailhandel buiten het bestaande kernwinkelgebied en het gebied direct daarop aansluitend slechts kan worden toegestaan indien sprake is van perifere detailhandel. In afwijking van artikel 4.4.1 kan, op basis van artikel 4.4.2 sub b. van de verordening, in een ruimtelijk plan nieuwe detailhandel worden toegestaan als solitaire kleinschalige winkelvestiging in een woonbuurt of gemengde buurt.

Het betreft in dit geval niet een nieuwvestiging maar wel een solitaire kleinschalige winkel in een woonbuurt. Wij achten de uitbreiding aan bebouwing en de wijziging van de bestemming passend binnen de verordening.

Archeologie

In artikel 3.1.2 van de Verordening Romte is opgenomen dat in de plantoelichting van een ruimtelijk plan wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de wijze van onderzoek naar en bescherming van archeologische waarden en verwachtingswaarden zoals aangegeven op de Famke. In paragraaf 2.2 wordt gemotiveerd dat aan deze bepaling kan worden voldaan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie 'Finster op Romte'(2010 - 2020)

In januari 2010 is de Structuurvisie 'Finster op Romte' door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft de toekomstvisie weer van Tytsjerksteradiel tot het jaar 2020. In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen kernen. Naast grote kernen als Burgum en Hurdegaryp en recreatieve kernen als Earnewâld en Eastermar bestaat de gemeente uit kleine kernen.

In de structuurvisie staat het volgende over de voorzieningen in de gemeente. "Uit een oogpunt van leefbaarheid willen wij ons echter tot het uiterste inspannen voor het behoud van de voorzieningen in de kleine dorpen."

"In overige kernen zal het, naast eventuele bestaande voorzieningen, gaan om verspreide en/of ambulante voorzieningen. Creativiteit en innovatie zijn nodig om het voorzieningenniveau in de kleine kernen op peil te houden."

De gevraagde uitbreiding en wijziging van de bestemming past binnen het kader van voornoemde structuurvisie.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

Een herziening van het bestemmingsplan mag niet leiden tot onevenredige afbreuk aan de omgeving. Om hier inzicht in te krijgen wordt in dit hoofdstuk de gewenste ontwikkeling getoetst aan de diverse omgevingsaspecten zoals de archeologische waarden, de natuurwaarden, de milieusituatie, de luchtkwaliteit en externe veiligheid. Daarnaast is het een wettelijke verplichting om een watertoets uit te voeren.

3.2 Archeologie

Op grond van de Wet op Archeologische Monumentenzorg moet bij nieuwe ontwikkelingen rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Gemeenten hebben sinds de inwerkingtreding van deze wet de verantwoordelijkheid om waardevolle archeologische locaties niet te (laten) verstoren. Belangrijk instrument is het op een juiste wijze opnemen van archeologie in bestemmingsplannen en de vergunningverlening. In de Verordening Romte is de verplichting opgenomen om archeologische waarden af te wegen in ruimtelijke plannen (art. 2.2.1).

De bodemingrepen die gepaard gaan met het bouwplan kunnen eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem verstoren en/of vernietigen. Daarom dienen voorafgaand aan die werkzaamheden de archeologische waarden binnen het plangebied in kaart te worden gebracht. Voor het plangebied is daarom een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.

Bureauonderzoek

Volgens de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) van de provincie Fryslân wordt de ingreep uitgevoerd in een gebied waar een waarderend onderzoek vuursteenplaats moet worden uitgevoerd voor de periode Steentijd–Bronstijd. Voor de periode IJzertijd – Middeleeuwen geldt karterend onderzoek 3.

Steentijd: Waarderend Onderzoek – Vuursteenvindplaatsen

Dit betreft reeds bekende vuursteenvindplaatsen. Een gedeelte hiervan is mogelijk al verstoord. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 50m² deze vindplaatsen middels een waarderend archeologisch onderzoek te onderzoeken. De resultaten van dit onderzoek, dat zich vooral moet richten op de waarde en de begrenzing van de vindplaats, kunnen inzicht geven in de behoudenswaardigheid van de vindplaats. Tevens kunnen zij inzicht geven in de noodzaak om de vindplaatsen te bestempelen als 'archeologisch waardevol', door de vindplaatsen op te nemen in het bestemmingsplan als: archeologisch waardevol terrein, waarbij in de doeleindenomschrijving wordt gestreefd naar behoud van archeologische waarden op dat terrein. De resultaten van het onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

Uit de archeologische kwalitatieve verwachtingskaart voor de gemeente Tytsjerksteradiel blijkt dat de vuursteenplaats is onderzocht en is geclassificeerd als geheel verstoord.

Naast het voornoemd advies Waarderend onderzoek – vuursteenplaats is ook gekeken naar het onderliggende advies van de Famke kaart. Het onderliggende advies voor de steentijd is karterend onderzoek 3. 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, waarbij minimaal drie boringen per hectare worden gezet, met een minimum van drie boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen inzicht geven aanwezigheid en diepte van een eventueel aanwezige podzolbodem, waarin zich archeologisch resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op de aanwezigheid van podzol, de diepte en het reliëf van de zandlagen in de bodem. Bij aanwezigheid van een podzolbodem, bevelen wij aan het boorgrid te verdichten tot zes boringen per hectare (zie advies 'karterend onderzoek 2'). De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

Voor de IJzertijd – Middeleeuwen geldt: Middeleeuwen: 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 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats, en de strategie van onderzoek dient te worden bepaald door het desbetreffende onderzoeksbureau. Indien de vindplaats een nieuw aangetroffen terp betreft, geldt het advies: 'waarderend onderzoek op terpen'. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.

Conclusie en advies

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel kleiner dan 5000m². Gelet hierop is nader archeologisch onderzoek niet nodig.

3.3 Natuur

Sinds 2002 moeten alle ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan bepalingen uit het natuurbeschermingsrecht: de Flora- en faunawet (soortbescherming) en de Natuurbeschermingswet en provinciale EHS (gebiedsbescherming). De natuurwetgeving in Nederland heeft als belangrijkste component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke

effecten op voorkomende beschermde soorten planten en dieren en hun leefomgeving.

Vanuit deze wet- en regelgeving vloeit voort dat bij de planontwikkeling dient te worden nagegaan of ruimtelijke ingrepen een negatieve invloed hebben op planologische begrensde en beschermde natuur- en landschapswaarden (Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Ecologische Hoofdstructuur) en beschermde planten- en diersoorten. Is dat aan de orde, dan is een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of een vergunning van de Natuurbeschermingswet vereist. In hoeverre die afgegeven kunnen worden hangt af van de beschermingsstatus van de betreffende soort of het gebied, de aard van de effecten, de mogelijkheden voor compensatie en mitigatie, en het belang van de ruimtelijke ontwikkeling.

3.3.1 Soortbescherming

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen. Het doel van de wet is om in het wild levende planten en dieren te beschermen.

Het plangebied betreft een overwegend bebouwd en bestraat perceel met weinig groenvoorzieningen.

Daarnaast is op het perceel veel (menselijke) verstoring aanwezig in de vorm van klanten en personeel. Onder dergelijke omstandigheden zijn er weinig mogelijkheden voor natuurwaarden aanwezig. Het lijkt dan ook onwaarschijnlijk dat beschermde diersoorten voorkomen en/of worden beïnvloed door de beoogde ingreep.

Redenen hiervoor zijn ook dat in het plangebied geen geschikt biotoop voor deze soorten aanwezig is en de uitstralende effecten van de ingreep beperkt zijn.

3.3.2 Gebiedsbescherming

In Nederland kunnen gebieden beschermd zijn volgens de Natuurbeschermingswet of regels omtrent de Ecologische Hoofdstructuur. Daarnaast kunnen gebieden ook worden beschermd vanwege hun natuurwaarden via verordeningen of het bestemmingsplan.

Conclusie

Het plangebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied ligt op ruime afstand (meer dan 10 km) van het plangebied. Gezien deze relatief grote afstand worden er geen (directe) negatieve effecten verwacht op dit gebied. Ook leidt het plan niet tot indirecte effecten op het Natura 2000-gebied, omdat in de omgeving van het plangebied zoveel foerageergebied aanwezig is, dat het inrichten van het plangebied niet leidt tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de aangewezen soorten.

Het gebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, veroorzaken daarom geen knelpunten met het beschermingsregime van de EHS.

Verder is het plangebied en de directe omgeving daarvan niet aangewezen als een gebied van openheid en rust voor weidevogels. Ten aanzien van deze gebieden zijn er daarom geen belemmeringen.

3.4 Milieu

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en bescherming van de woon- en leefkwaliteit is het van belang om inzicht te krijgen in relevante milieuhinderaspecten. Milieuzonering is hiervoor een geschikt instrument. Het instrument bestaat uit het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende (bijvoorbeeld een winkel) en milieugevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen).

Voor de verandering van de winkel / het bedrijf is een melding in het kadervan het activiteitenbesluit gedaan. Uit de ingediende indelingstekeningen blijkt dat de afstand van de rokerij ten opzichte van de woningen in de directe omgeving nagenoeg gelijk blijft (op circa 40 m). De ingediende melding is compleet en, mede gelet op het voorgaande, akkoord.

3.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is er nieuwe regelgeving voor luchtkwaliteit van kracht. In de Wet milieubeheer is een nieuw hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit ('Wet luchtkwaliteit'). Deze vervangt het Besluit Luchtkwaliteit uit 2005. In dit besluit zijn Europese richtlijnen voor de luchtkwaliteit geïmplementeerd. Daarin is onder meer bepaald dat gemeenten de lokale luchtkwaliteit in kaart moeten brengen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan een bestemmingsplan worden vastgesteld indien aannemelijk is gemaakt dat de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof. Omdat dit bestemmingsplan geen extra verkeersaantrekkende werking van gemotoriseerd verkeer oplevert, wordt dit aangemerkt als 'niet in betekenende mate'. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.6 Externe veiligheid

Het huidige beleid met bijbehorende normstellingen op het gebied van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi). Het Bevi is van toepassing op inrichtingen vallend onder de Wet milieubeheer die overlijdensrisico's voor personen buiten de inrichtingen veroorzaken als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen. Bij een bestemmingsplan moet volgens het Bevi het plangebied worden getoetst aan het vigerende beleid voor externe veiligheid. Om de ontwikkeling verder in procedure te kunnen brengen is het noodzakelijk aan te tonen dat:

- het plangebied geen onaanvaardbare risico's veroorzaakt voor de omliggende bebouwing;
- de omgeving geen onaanvaardbare risico's veroorzaakt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Volgens het Bevi is de voorgenomen ontwikkeling niet aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object. Daarnaast vormt het plangebied zelf geen risico voor omliggende risicogevoelige objecten. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.7 Water

Het aspect water is afgewogen door middel van een watertoets. De watertoets is het proces van informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel is het waarborgen en het expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing nemen van alle waterhuishoudkundige doelstellingen. Door middel van de watertoets kunnen de initiatiefnemer en waterbeheerder, al tijdens de planontwikkeling, overeenstemming bereiken over water in het ruimtelijk plan. In de watertoets worden de waterhuishoudkundige consequenties van het ruimtelijk plan beoordeeld en geconcretiseerd in termen van "vasthouden, bergen en afvoeren" en "voorkomen, scheiden en zuiveren".

Uit de watertoets is naar voren gekomen dat voor het plan Grote Hornstweg 2 Eastermar een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen.

Wateradvies korte procedure

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslan geïnformeerd over het plan bestemmingsplan Grote Hornstweg 2 Eastermar via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen dat kan worden volstaan met een standaard wateradvies.

In dit advies (zie bijlage 1) staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Het is een standaard advies dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle punten gelden voor het plan bestemmingsplan Grote Hornstweg 2 Eastermar.

Hoofdstuk 4 Juridische vormgeving

4.1 Algemeen

Op de betreffende locatie is het bestemmingsplan Eastermar – It Heechsân 2008 van de gemeente Tytsjerksteradiel van kracht. Het plangebied heeft de volgende bestemming 'Woondoeleinden W(a)2 (vrijstaande woningen)' met de aanduiding 'detailhandel'.

4.2 Verbeelding

Dit bestemmingsplan gaat vergezeld van een verbeelding. Deze verbeelding vervangt, voor het betreffende perceel, de in het vigerend bestemmingsplan 'Eastermar – It Heechsân 2008' opgenomen verbeelding. Op de verbeelding is het bouwvlak uitgebreid en heeft het plangebied de bestemming 'Centrum' gekregen.

Voor de ondergrond van de plankaart is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart.

4.3 Regels

De bestemmingen die op dit bestemmingsplan van toepassing zijn, zijn in de regels opgenomen.

Hoofdstuk 5 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.

5.1 Economisch

Het verzoek heeft betrekking op gronden die in eigendom zijn van de aanvrager en zijn echtgenoot. Tussen de aanvrager en gemeente is, met inachtneming van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, een overeenkomst gesloten met betrekking tot verhaal van eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

5.2 Maatschappelijk

De formele procedure van het bestemmingsplan start met de ter inzage legging van het ontwerpplan, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Hiertoe wordt het plan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Tijdens de ter inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is aan de raad voorgelegd met het voorstel om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.