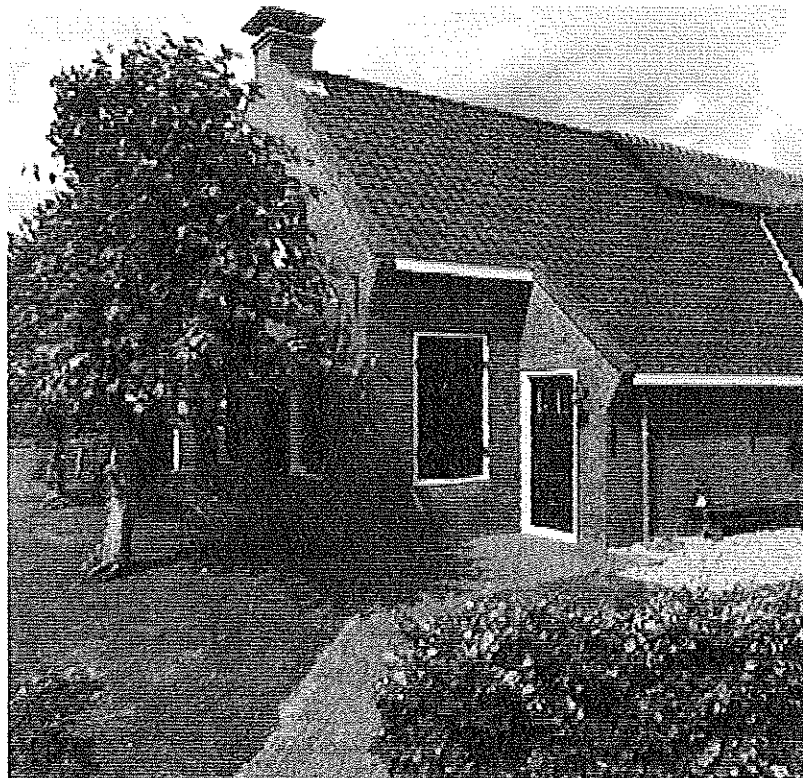


Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan
"Jistrum 2005, Tillewei 1 (vergroten
bouwvlak)"



2010

NL.IMRO.0737.15-BP-I-wp6

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan "Jistrum 2005, Tillewei 1 (vergroten bouwvlak)"

TOELICHTING

1. Inleiding

De eigenaar van het pand Tillewei 1 te Jistrum heeft medewerking gevraagd aan het vergroten van het bouwvlak op de verbeelding. De vergroting van het bouwvlak is nodig om planologische medewerking te kunnen verlenen aan de gewenste uitbreiding van de woning.

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

Het bestemmingsplan "Jistrum 2005" waar het perceel Tillewei 1 onder valt geeft aan dat het bestemmingsplan zodanig kan worden gewijzigd dat de oppervlakte van een op de verbeelding aangegeven bouwvlak kan worden vergroot, dan wel de ligging op de verbeelding kan worden gewijzigd, mits:

1. de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
2. de afstand van de zijdelingse bouwperceelsgrens ten minste 3 meter zal bedragen.

3. Beoordeling

3.1. Project

Het wijzigingsplan heeft betrekking op het vergroten van het bouwvlak (Tillewei 1 in Jistrum) op de verbeelding.

3.2. Ruimtelijke inpasbaarheid

Het betreffende perceel heeft de bestemming "bedrijfsdoeleinden 2", met de aanduidingen "bouw- en aannemersbedrijf" en "dienst- of bedrijfswoning". De functie van het perceel/pand verandert niet door het voorliggende wijzigingsplan. Wel dient het bouwplan voor de uitbreiding van de woning aan welstandseisen te voldoen.

3.3. Functionele inpasbaarheid

Een toets van het verzoek aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan laat het volgende beeld zien.

- Ad. 1. Het huidige bouwvlak is ongeveer 340 m². De gewenste vergroting bedraagt ongeveer 80 m². Dit is minder dan 25% van de oppervlakte van het bouwvlak.
- Ad. 2. Het bouwvlak blijft ook na de uitbreiding op meer dan 3 meter afstand ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens.

3.4. Conclusie

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan "Jistrum 2005".

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 soortbeschermings-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.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij de EHS en heeft geen waarde als weidevogelgebied en/of ganzenfoerageergebied.

Vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten worden op de betreffende locatie niet verwacht. Algemeen geldt dat de ecologische waarde van de locatie beperkt is. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

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.

Steentijd: Karterend onderzoek 2

In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, 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 2500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

Middeleeuwen: Karterend onderzoek 3

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd – vroege 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.

Het wijzigingsplan heeft betrekking op een uitbreiding van ongeveer 80m². Op basis van het bureauonderzoek kunnen we concluderen dat er dan ook geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.4. Watertoets

Uit de versnelde watertoets blijkt dat het standaard wateradvies (zie bijlage) aangehouden kan worden.

4.5. Wet geluidhinder

Het perceel valt binnen de 30 km zone. Deze gebieden zijn volgens de Wet Geluidhinder zonevrij. Wel dient, op basis van de bouwverordening, een binnenniveau van 33 dB(A) te worden gerealiseerd.

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 de directe omgeving van het perceel komen geen risicovolle inrichtingen op grond van het Besluit Externe veiligheid Inrichtingen (BEVI) voor. Bovendien biedt het plan geen mogelijkheid voor nieuwvestiging van dergelijke bedrijven. Dit houdt in dat de gevaarstelling minimaal is.

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.

De Wet Luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet luchtkwaliteit geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging;

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een programma draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden.

De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentraties van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM10 als NO2. Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een brutovloeroppervlak van niet meer dan 33.333m² bij één ontsluitingsweg en 66.667m² bij twee ontsluitingswegen;"

Gelet op het voorgaande mag het voorliggende project zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Hiermee voldoet het wijzigingsplan aan de Wet Luchtkwaliteit en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

4.9. Conclusie

Uit het voorgaande is gebleken dat er geen nader onderzoek hoeft te worden uitgevoerd ten aanzien van de omgevingsaspecten.

5. Toelichting op de regels

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt het bouwvlak op de verbeelding vergroot.

Voor het overige zijn de voorschriften (inclusief de Beschrijvingen in Hoofdlijnen) van het bestemmingsplan "Jistrum 2005" van toepassing.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economisch

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

6.2. Maatschappelijk

Het ontwerp wijzigingsplan heeft conform de in artikel 3.6 Wro en afdeling 3.4 van de Awb beschreven procedure vanaf 11 februari tot en met 24 maart 2010 ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de ter inzage periode geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

VASTGESTELD

Burgum, 29 maart 2010

Namens het college van burgemeester
en wethouders van Tytsjerksteradiel
manager van de afdeling Ruimte

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan Bestemmingsplan "Jistrum 2005, Tillewei 1 (vergroten bouwvlak)"

Bijlage

Standaard watertoets

Wateradvies
voor

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan "Jistrum 2005,
Tillewei 1 (vergroten bouwvlak)"
Tillewei 1
9258 GN JISTRUM

Datum

1 februari 2010

In dit advies staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Uw gemeente stemt in met dit advies. Het is een standaard advies dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle punten gelden voor uw plan.

Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet uw hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

Regenwater niet op het riool lozen

Wij adviseren om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is alleen mogelijk als er een sloot dicht bij uw perceel ligt.

Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding

Regenwater dat op uw perceel valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. U kunt watervervuiling voorkomen. Wij adviseren om geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Wij geven u graag informatie over goede alternatieven. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Er zit grondwater onder uw perceel. Dit water zit op een bepaalde diepte. Het waterpeil in een sloot dicht bij uw perceel laat zien op welke diepte het grondwater ongeveer zit. Wij adviseren om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Dan heeft u geen last van het grondwater. Vaak eist uw gemeente ook een minimum aanleghoogte in de bouwvergunning. Twijfelt u over de diepte van het grondwater? Dan kunt u altijd bellen met uw gemeente of met het Wetterskip.

Vergunningen die u bij het waterschap moet aanvragen

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten heeft u een watervergunning van het waterschap nodig of moet u een melding doen. Informatie hierover vindt u op onze website (www.wetterskipfryslan.nl/waterwet)