

Vastgesteld
bestemmingsplan
Elzeloane 10, De Westereen

februari 2019



GEWOAN BYSÛNDER

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
2 Provinciaal en gemeentelijk beleid	6
2.1 Verordening Romte Fryslân 2014	6
2.2 Beleidsvisie Wonen en Woonprogramma 2015 – 2020 DDFK gemeenten	6
3 Milieukundige randvoorwaarden	7
3.1 Bedrijven en (milieu) hinder	7
3.2 Geluidhinder	7
3.3 Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem	8
3.4 Waterhuishouding	8
3.5 Ecologische waarden	8
3.6 Archeologische waarden	8
3.7 Externe veiligheid	9
3.8 Lucht	9
3.9 Conclusie	10
4 Inhoud van het bestemmingsplan	11
5 Afzonderlijke bestemmingen	11
6 Uitvoerbaarheid	12
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
6.2 Economische uitvoerbaarheid	12
6.3 Vooroverleg	12

1 Inleiding

Het perceel Elzeloane 10 is lange tijd als tuincentrum in gebruik geweest. Door de verplaatsing van het tuincentrum is deze locatie in 2010 in aanmerking gekomen voor een nieuwe invulling. Dit heeft plaatsgevonden via het bestemmingsplan 'Voormalig tuincentrum Elzeloane, De Westereen'. Daarbij werd de bedrijfswoning bestemd tot woning. Het noordelijke deel van het perceel is daarbij omgezet naar een bedrijfsbestemming (milieucategorieën 1 en 2).

Per abuis heeft de gemeente Dantumadiel in het bestemmingsplan 'De Westereen-kom' (vastgesteld op 2 juli 2013), de woning aan de Elzeloane 10 te De Westereen weer bestemd als bedrijfswoning. Met onderstaand bestemmingsplan vindt de planologische aanpassing naar een reguliere woning weer plaats.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat allereerst in hoofdstuk 2 in op de relevante hoofdlijnen van beleid. De milieukundige en overige randvoorwaarden worden in hoofdstuk 3 behandeld. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de juridische toelichting terwijl tot slot in hoofdstuk 5 aandacht wordt besteed aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Provinciaal en gemeentelijk beleid

2.1 Verordening Romte Fryslân 2014

In de Verordening Romte Fryslân 2014 zijn in hoofdstuk 3 regels opgenomen over 'wonen'. Met onderhavig bestemmingsplan wordt echter geen nieuwe woning toegevoegd / gerealiseerd. De bestaande woning aan de Elzeloane 10 was eerst bestemd als 'bedrijfswoning' (bij het tuincentrum), vervolgens is de planologische status via het bestemmingsplan 'Voormalig tuincentrum Elzeloane, De Westereen' aangepast naar een (reguliere) woning en per abuis is de woning in het daarna door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'De Westereen-kom' weer bestemd als 'bedrijfswoning'. Het verzoek ligt nu voor om de woning weer te bestemmen overeenkomstig het feitelijke situatie, als (reguliere) woning. Hiermee wordt het planologisch regime uit 2010 hersteld.

2.2 Beleidsvisie Wonen en Woonprogramma 2015 – 2020 DDFK gemeenten

In de beleidsvisie 'Wonen DDFK gemeenten' en in het 'Woonprogramma 2015 – 2020 DDFK gemeenten' is gezamenlijk woonbeleid voor de vier gemeenten opgenomen. Gezamenlijk beleid op wonen is wenselijk vanwege de gevolgen van de economische crisis, de demografische ontwikkelingen, maar ook door de diverse wijzigingen in de regelgeving omtrent wonen. De provincie Fryslân ondersteunt het in dit beleid opgenomen doel een toekomstbestendig gedifferentieerde woningvoorraad te ontwikkelen die is afgestemd op de woonwensen van de inwoners, waarbij de focus van het beleid zich zal richten op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en prioriteit gegeven zal worden aan transformatie en herstructurering en vervanging prioriteit zal hebben boven nieuwbouw.

Evenals de toets aan de Verordening Romte Fryslân 2014, wordt geconstateerd dat met onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe woning wordt toegevoegd / gerealiseerd. Voor de motivatie hiervan wordt verwezen naar bovenstaande alinea 2.1. Het genoemde gemeentelijke beleid staat niet in de weg aan planuitvoering.

3 Milieukundige randvoorwaarden

Ruimtelijke ordening veronderstelt integraal afgewogen besluiten. Wij hebben in het navolgende alle relevante aspecten betreffende het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, op een rij gezet en afgewogen.

3.1 Bedrijven en (milieu) hinder

Bedrijven in en in de directe omgeving van het plangebied kunnen (milieu-)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Vooral voor het ontwikkelen van zogenoemde milieugevoelige functies zoals wonen kunnen bedrijven een belemmering zijn.

Bij het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning dient opnieuw gekeken te worden naar de aanvaardbaarheid van die woning ten opzichte van de omliggende bedrijven. Daarbij is onder meer gebruik gemaakt van de richtlijnen uit de VNG-notitie Bedrijven en Milieuzonering (2009).

Ten noorden, oosten en westen van de woning zijn volgens het vigerende bestemmingsplan 'De Westereen-kom' bedrijven toegestaan als genoemd in categorie 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan 'De Westereen-kom' behorende Staat van Bedrijven.

Deze categorieën bedrijven kunnen als passend binnen het aangrenzende woongebied worden beschouwd, aangezien het plangebied gelegen is in een gemengd gebied (direct naast de bestaande woningen komen andere functies voor). De VNG-brochure geeft aan dat indien sprake is van een gemengd gebied bedrijven in milieucategorieën 1 en 2, gezien de functiemix van milieubelastende en milieugevoelige functies, aanvaardbaar worden geacht. Het bestemmingsplan mag wat betreft hinder van bedrijvigheid uitvoerbaar worden geacht.

3.2 Geluidhinder

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht de hinder als geluid vanwege onder andere wegverkeerslawaaï te beperken en te voorkomen. In de Wgh is bepaald dat woningen geluidsgevoelig gebouwen zijn.

Wegverkeerslawaaï

Daarom moet er voor plannen waarin de bouw van een woning is voorzien onderzoek worden gedaan naar mogelijke geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï.

In de Wgh is ook bepaald dat elke weg in beginsel een (geluids-)zone heeft. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

Wanneer in een plan binnen een geluidzone woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen zijn voorzien moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevel(s) van deze woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen. In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de gevels van onder andere woningen niet hoger dan een in de wet bepaalde norm mag zijn. Vaak is deze norm 48 dB. Voor dit bestemmingsplan worden niet rechtstreeks nieuwe geluidsgevoelige functies voorzien. Bovendien zijn in de omgeving van het plangebied alleen wegen aanwezig waarop een snelheidsregime van 30 km/u geldt, welke op grond van de Wgh geen zone kennen waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden verricht. Het bestemmingsplan mag wat betreft geluidhinder (wegverkeer) uitvoerbaar worden geacht.

Spoorweglawaaï

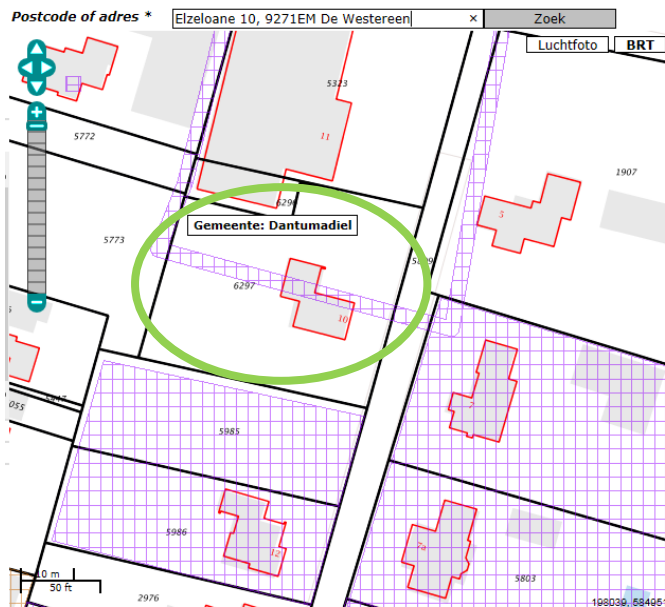
Op 1 juli 1987 is het Besluit Geluidhinder Spoorwegen in werking getreden, als gevolg waarvan het spoorwegnet is gezoneerd. Dit besluit is gebaseerd op de artikelen 105-107 van de Wet Geluidhinder. De spoorlijn van Leeuwarden naar Groningen loopt door het plangebied. Voor deze spoorweg geldt sinds 1 september 2003 een zonebreedte van 200 meter. Het plangebied ligt deels binnen deze zone. Artikel 106d van de Wet geluidhinder schrijft een maximaal geluidsniveau aan de gevel vanwege spoorweglawaaï van 55 dB voor.

Het betreft hier een bestaande woning. Er is derhalve geen sprake van een nieuw toe te voegen hindergevoelig object. Akoestisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

3.3 Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem

Het moet in beginsel in strijd met de goede ruimtelijke ordening worden geacht om gronden met een bodem van een slechte milieuhygiënische kwaliteit (met andere woorden een verontreinigde bodem) te bestemmen met de bestemming wonen of een andere gevoelige bestemming.

De provincie Fryslân heeft ter indicatie op haar website een signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging gepubliceerd. Daarop staan potentieel verontreinigde locaties aangegeven en locaties waarvoor reeds een (verkennend) bodemonderzoek is verricht. Onderstaand kaartje betreft een fragment van deze signaleringskaart voor het plangebied. Voor de locatie Elzeloane 10 is alleen een lijnvormig element aangegeven als potentieel verontreinigd. Dit betreft een gedempte sloot.



De bestaande woning is reeds op deze gedempte sloot gesitueerd. De bestemmingswijziging naar een reguliere woning die het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt doet daaraan geen verdere afbreuk. Een nader onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

3.4 Waterhuishouding

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting bij bestemmingsplannen inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding. De waterbeheerder in het plangebied is Wetterskip Fryslân. Omdat met het onderhavige bestemmingsplan is ingezet op een planologische gebruikswijziging ten aanzien van een functie in bestaande bebouwing (van bedrijfswoning van reguliere woning) heeft het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding.

3.5 Ecologische waarden

Gelet op de ligging van de Elzeloane 10, de huidige terreinsituatie en de uitsluitend planologische verandering van het binnenpandig gebruik van de woning is nader ecologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan mag wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar worden geacht.

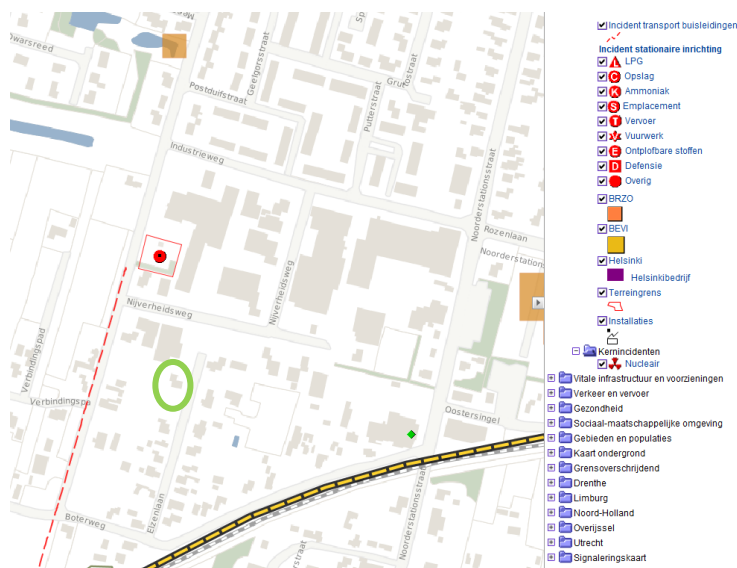
3.6 Archeologische waarden

Op de Friese Monumentenkaart Extra (FAMKE) is te raadplegen of bij initiatieven archeologische waarden kunnen worden geschaad. Deze kaart geeft voor de gehele provincie Fryslân de archeologische verwachtingswaarde aan voor twee verschillende tijdperiodes: de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen. Vanuit het oogpunt van archeologie is er geen belemmering voor de planuitvoering omdat met onderhavig bestemmingsplan een interne gebruikswijziging wordt beoogd, bestaande uit een planologische wijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning.

3.7 Externe veiligheid

Om na te gaan welke risico's een rol spelen voor de onderhavige ontwikkeling is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Een uitsnede van de risicokaart is opgenomen in onderstaand kaartje. Op het kaartje staan is een gasmeet- en regelstation van Gasunie in de directe nabijheid van het plangebied (groen omcirkeld). De risicoafstand van deze inrichting bedraagt echter 0 meter vanaf de terreingrens en daarmee is dit station niet van invloed op het plangebied. Vanaf dit station loopt in zuidwestelijke richting een gasleiding, eveneens van Gasunie. Het betreft een leiding van 6,6 inch met een werkdruk van 40 bar. De plaatsgebonden risicocontour bedraagt echter 0 meter. Ook deze leiding brengt derhalve geen risico's met zich mee voor de omgeving.

De spoorlijn Groningen – Leeuwarden staat ook op de risicokaart aangegeven. Deze vermelding duidt erop dat er een risico bestaat dat er een treinongeval kan plaatsvinden. Aangezien het plangebied niet is gelegen in de directe nabijheid van het spoor levert de spoorlijn voor de onderhavige locatie geen risico op. Door of langs De Westereen lopen geen wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (maart 2003) zijn de wegen in of langs het dorp niet in beschouwing genomen. Ook via de spoorlijn worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is er niets dat de realisering van het voorliggende plan in de weg staat.



3.8 Lucht

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de hiervoor gestelde grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) wordt als 'niet in betekende mate' beschouwd. Het project is 'in betekende mate' als de toename voor één of beide stoffen hoger is. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.853 voertuigbewegingen (van personenwagens) per weekdagemaal leidt.

Op grond van dit bestemmingsplan valt geen toename van verkeersstromen te verwachten. Derhalve vindt geen verslechtering van de luchtkwaliteit plaats. Het plan moet worden beschouwd als 'niet in betekende mate' van invloed op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

3.9 Conclusie

Via dit bestemmingsplan vindt een planologische aanpassing plaats van het gebruik van de woning aan de Elzeloane 10 van bedrijfswoning naar (reguliere) bewoning.

De motivering hiervoor wordt vanuit ruimtelijke overwegingen ingegeven en betreft samengevat:

- het project is passend binnen het provinciale beleid;
- het project is passend binnen overig gemeentelijk beleid;
- het project heeft geen negatieve gevolgen voor bedrijven, milieu- en geluidhinder;
- het project heeft geen negatieve gevolgen voor de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, waterhuishouding, ecologische en archeologische waarden in het gebied;
- het project heeft geen negatieve gevolgen / effecten op de externe veiligheidsaspecten en de luchtkwaliteit in het gebied;

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 1 november 2018, ingevolge afdeling 3.4 Algemene wetbestuursrecht, voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

4 Inhoud van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 3.1.3 Besluit ruimtelijk ordening (Bro) en artikel 3.1.6 moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en ontheffingsregels.

Daarnaast moet een dergelijk plan vergezeld gaan van een toelichting ex artikel 3.1.6 Bro, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

Additionele voorzieningen

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

5 Afzonderlijke bestemmingen

Wonen

De bestemming is gericht op woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep. De toegestane beroepen zijn gelimiteerd aan een bij de regels opgenomen bijlage. In de gebruiksregels is expliciet aangegeven dat vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet gebruikt mogen worden ten behoeve van bewoning, een aan-huisverbonden beroep, winkel en bedrijfsruimten. Daarnaast is niet-permanente bewoning uitgesloten, evenals het gebruik van gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen en koffiehuisen/coffeeshops.

Tuin

Binnen de bestemming 'Tuin' mogen geen gebouwen worden gebouwd. Alleen erkers tot een breedte van ten hoogste 50% van de breedte van de voorgevel van de woning en tot een diepte van ten hoogste 1 meter en een bouwhoogte van ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van de woning zijn toegestaan. Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze omgevingsvergunningvrij zijn. Bij uitzondering kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden medewerking worden verleend tot het gedeeltelijk bebouwen van deze gronden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, ligt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage. Binnen deze termijn kan een ieder zijn/haar zienswijzen over het bestemmingsplan geven. Ingebrachte zienswijzen worden betrokken bij het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Met ingang van 1 november 2018 heeft het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Iedereen kon in die periode het ontwerpbestemmingsplan inzien in de gemeentehuizen te Damwâld en Dokkum. Het ontwerpplan was ook digitaal raadpleegbaar via www.dantumadiel.frl of via www.ruimtelijkeplannen.nl met IMRO-code NL.IMRO.1891.bpWEelzeloeane10-0301. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp-bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 eerste lid, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. In het onderhavige geval zijn de kosten samenhangend met de procedure voor rekening van de gemeente.

6.3 Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Versnelling van besluitvormingsprocedures is één van de doelstellingen van de Wet ruimtelijke ordening. Als mogelijke vertrager in de procedure is het vooroverleg genoemd. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belangen wordt benadeeld. Indien het gaat om een (ontwerp)-bestemmingsplan van geringe omvang dan wel in planologisch opzicht ondergeschikt belang, kan de gemeente afzien van het overleg. Het Rijk en de provincie hebben gecategoriseerd in welke gevallen het overleg wel of niet nodig is. Hieruit volgt dat overleg met Rijk en provincie niet noodzakelijk is. Ter informatie zal aan de provincie Fryslân en aan het Wetterskip Fryslân een afschrift van de bekendmaking van de ter inzagelegging worden gestuurd, zodat ook zij zes weken in de gelegenheid zijn om een zienswijze in te dienen.