

Wijzigingsplan

“Nijewei 12 te Driezum”

Februari 2015



GEWOAN BYSÛNDER

Toelichting

Wijzigingsplan “Nijewei 12” te Driezum

WP14000005

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Planologische situatie	5
2.1	Bestemmingen	5
2.2	Wijzigingsbevoegdheid	6
3.	Overwegingen.....	7
3.1	Geluid	7
3.2	Straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie.....	7
3.3	Verkeersveiligheid	7
3.4	Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.....	7
3.5	Overige belangen	7
4.	Procedure / maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
5.	Conclusie	9

1. Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan vormt de planologische regeling voor het perceel Nijewei 12 te Driezum. Het vervangt ter plekke van deze locatie het bestemmingsplan Driesum (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2007 en goedgekeurd op 23 oktober 2007 door gedeputeerde staten van Fryslân).

De aanleiding voor het opstellen van het wijzigingsplan is de gewenste nieuwbouw van een woning op het perceel Nijewei 12 te Driezum, ter vervanging van de aldaar aanwezige woning.

De locatie Nijewei 12 is onderdeel van de oude dorpskern van Driezum. Driezum is de meest oostelijke nederzetting op de oude ontginnings-as die zich in westelijke richting uitstrekt tot aan Rinsumageast.



In Driezum zijn de Achterwei, de Van Sytzamawei en ook de Foarwei de oudste wegen van het dorp. Het huidige streekdorp is vanuit de boerderijbebouwing, die langs deze wegen ontstond, ontwikkeld. Het gebied rond de kerk en het kruispunt van Tsjerkestrjitte en Foarwei vormen nu het dorpscentrum. De bestaande oude woning op het perceel Nijewei 12 heeft oorspronkelijk een relatie met de Tsjerkestrjitte. De rest van de bebouwing van de Nijewei is van relatief recente datum. Oostelijk en westelijk van de dorpskern is de dichtheid van de – deels nog agrarische – bebouwing beperkt gebleven. Daar is het karakteristieke streekdorpenlandschap met lintbebouwing en opstreckende verkaveling nog heel herkenbaar. De opstreckende verkaveling wordt vanouds benadrukt door de aanwezigheid van elzensingels op de perceelsranden.

Op het betreffende perceel bevindt zich in de uiterste noordoosthoek daarvan, een kleine woning die in zeer slechte staat verkeert. Het plan van de initiatiefnemer is om deze woning te slopen en daarvoor in de plaats nieuwbouw te plegen. Gezien de relatief geringe perceelsgrootte (ca. 180 m²), wordt een woning ontwikkeld die qua grootte (ca. 60 m²) en beeldvorming (één laag met kap) past binnen de oude dorpskom van Driezum.

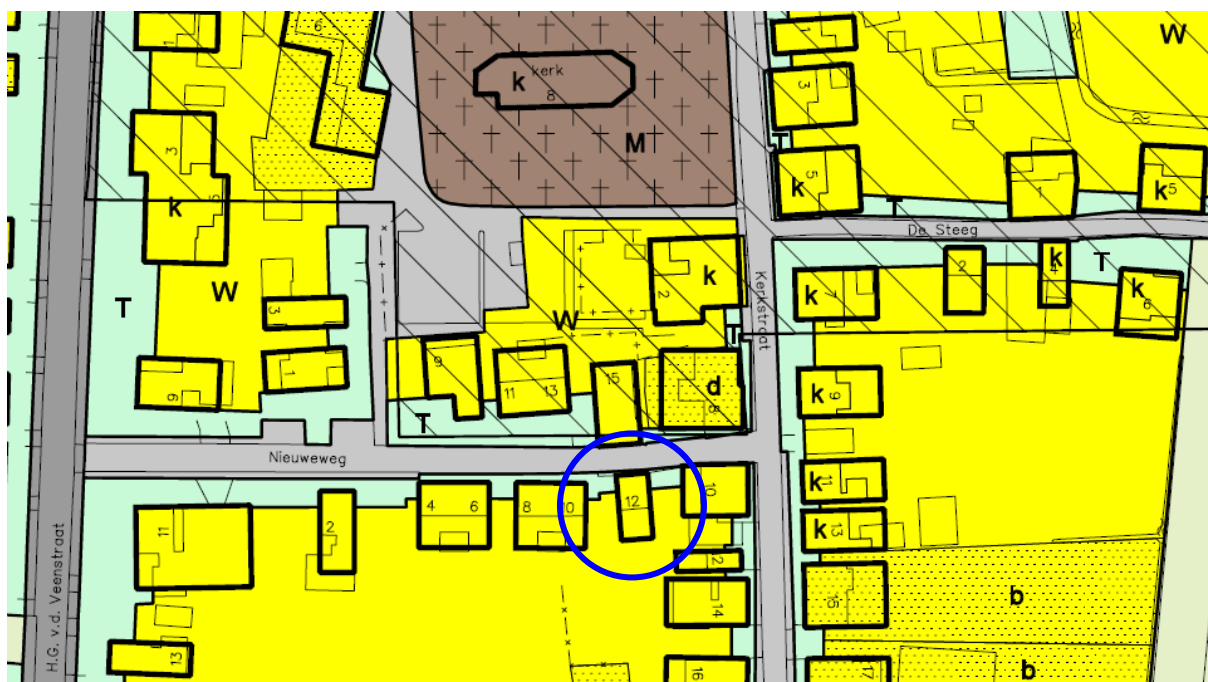
Ten opzichte van de huidige locatie van de bebouwing, die vrijwel de oostelijke perceelgrens raakt, wordt ten behoeve van de nieuwbouw het bebouwingsvlak enigszins in zuidwestelijke richting opgeschoven. Daarmee wordt bereikt dat er onderhoudsruimte wordt gecreëerd langs de oostgrens van het perceel en wordt voorkomen dat de dak-overstek en goot van de nieuwe woning, boven het terrein van de burens ten oosten van het perceel worden gesitueerd.

De aanvraag past binnen de bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan “Driesum”, maar niet binnen de bebouwingsbepalingen. De voorgestelde nieuwe woning is voor een klein deel buiten het huidige bebouwingsvlak gelegen. In het bestemmingsplan is echter in artikel 3, lid 8, sub b. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de situering van het bebouwingsvlak te wijzigen en daarmee medewerking aan het voorliggende plan te verlenen.

2. Planologische situatie

2.1 Bestemmingen

De projectlocatie is opgenomen in het geldende bestemmingsplan “Driesum” en is hierin voorzien van de bestemmingen “Woondoeleinden” en “Tuin”.



De op de plankaart voor “Woondoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, zoals genoemd in bijlage 2;*
- b. *ondergeschikte bebouwing,*

met de daarbij behorende:

- c. *openbare nutsvoorzieningen;*
- d. *tuinen, erven en terreinen;*
- e. *waterlopen en waterpartijen;*
- f. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde.*

en voor:

- g. *detailhandel uitsluitend op gronden die zijn aangeduid als “detailhandel”;*
- h. *café/cafetaria/snackbar, uitsluitend op gronden die zijn aangeduid als “horeca”;*
- i. *bedrijven die op het moment van de ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig zijn, dan wel bedrijven die zijn genoemd in de “Staat van Bedrijven onder de milieucategorieën 1 en 2, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangeduid met “bedrijf”.*

Voor de met “karakteristieke bebouwing” aangeduide gebouwen wordt gestreefd naar handhaving van de bestaande bouwvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm).

De projectlocatie is op de verbeelding niet voorzien van nadere aanduidingen zoals genoemd in deze bestemming, zodat de regels die voor de nadere aanduidingen zijn opgesteld hier niet aan de orde zijn.

De op de plankaart voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor: tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en voor de op de plankaart nader aangeduide functies.

2.2 Wijzigingsbevoegdheid

Binnen de bestemming "Woondoeleinden" kunnen burgemeester en wethouders, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming wijzigen in die zin dat de situering, grootte en vorm van de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd, mits er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel de verkregen hogere grenswaarde en met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Binnen de bestemming "Tuin" kunnen burgemeester en wethouders, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden" ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak en/of ten behoeve van de bouw van ondergeschikte bebouwing conform het bepaalde in artikel 3, mits er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een verkregen hogere grenswaarde en met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Ingevolge artikel 9.1.5 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening wordt een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO, oud) gelijkgesteld met een wijziging- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a of b Wet ruimtelijke ordening (nieuw).

Op de regels van het besluit tot wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

Op grond van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Tuin", kan besloten worden tot een vergroting van het bouwvlak, mits wordt beargumenteerd, dat bepaalde belangen niet worden geschaad. In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

3. Overwegingen

Hieronder worden de van toepassing zijnde aspecten op een rij gezet en afgewogen.

3.1 Geluid

De planlocatie bevindt zich niet binnen zones van wegen waarin geluidsgevoeligheid van objecten een rol spelen. Daarom is in dit geval een akoestisch onderzoek niet aan de orde.

In Driezum functioneert een aantal bedrijven. Op grond van de Wet geluidhinder dient de gemeenteraad voor terreinen, die een bestemming hebben waarop de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 40 in samenhang met artikel 1 van de Wet geluidhinder mogelijk is, rond die terreinen een zone vast te stellen, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Binnen het plangebied en in de directe omgeving ervan komen dergelijke inrichtingen echter niet voor.

Ten aanzien van wegverkeerslawaaï wordt daarmee voldaan aan de voorkeursgrenswaarde zoals neergelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder staat een aanpassing van het bouwvlak niet in de weg.

3.2 Straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie

In de inleiding (hoofdstuk 1) wordt de bouw van de nieuwe woning als passend in het straat- en bebouwingsbeeld beschouwd. In de woonsituatie wordt, gezien het beperkte oppervlak van het nieuwe bouwvlak en het niet veranderende gebruik van het perceel, geen nieuwe ontwikkelingen buiten de huidige mogelijkheden verwacht.

3.3 Verkeersveiligheid

De vervanging van de woning op onderhavige locatie heeft geen invloed op de openbare ruimte en in dat verband is de verkeersveiligheid niet in het geding.

3.4 Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden blijven intact. Door het verschuiven van het nieuwe bouwvlak in westelijke richting, zodat langs de oostrand van het perceel ruimte wordt gecreëerd, worden de gebruiksmogelijkheden nog enigszins verruimd omdat hierdoor het onderhoud van de aanwezige bebouwing op het aangrenzende erf beter mogelijk wordt.

Samengevat staan de bij de wijzigingsbevoegdheid genoemde belangen zoals aangegeven in paragraaf 3.1 tot en met 3.4 de bouw van de nieuwe woning niet in de weg.

3.5 Overige belangen

Water

Het Wetterskip heeft met haar advies van 24 juli 2014 aangegeven dat er zich geen waterhuishoudkundige bezwaren voordoen.

Flora en fauna

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere ruimtelijke activiteiten dient rekening te worden gehouden met natuurwaarden. In de directe omgeving van het

plangebied komen weliswaar geen natuurmonumenten, onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- of Habitatrichtlijngebieden voor, maar de bescherming van planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet is mogelijk wel aan de orde.

In dit geval zullen er geen natuurwaarden in het spel zijn bij het bouwen van de nieuwe woning. Echter, voorafgaand aan het bouwen zal er ook een oude woning worden gesloopt. In dat licht is het aannemelijk dat in deze oude bebouwing sprake is van vaste verblijfplaatsen van diersoorten (bijv. uilen, vleermuizen, gierzwaluwen), of in de broedtijd nestelende vogels. Dit kan de sloopplannen beïnvloeden en daarmee ook bouwplannen.

Ten behoeve van de sloop zal, op grond van de verplichtingen aangegeven in de Flora- en faunawet, een ecologische quickscan duidelijkheid moeten verstrekken.

Archeologie

Mede in verband met de doorvoering van Europees beleid heeft de provincie Fryslân een advieskaart uitgebracht (FAMKE, de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra), die informatie geeft over te verwachten archeologische waarden.

Uit de kaartgegevens blijkt, dat door het kleinschalige karakter van de ingreep en het feit dat de bouw van de nieuwe woning nagenoeg dezelfde plaats betreft als de nu aanwezige woning, archeologisch onderzoek niet hoeft plaats te vinden.

Andere in dit hoofdstuk niet genoemde belangen worden geacht te zijn beschreven in het onder dit wijzigingsplan liggende moederplan, het bestemmingsplan Driesum en zijn niet van invloed op de locatie van het wijzigingsplan.

4. Procedure / maatschappelijke uitvoerbaarheid

Volgens artikel 3.1.1 juncto artikel 1.1.1 lid 3 van het Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan 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 projectbesluit in het geding zijn.

Versnelling van besluitvormingsprocedures is één van de doelstellingen van de Wro. 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)-wijzigingsplan 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.

De Minister van VROM heeft bij brief van juli 2008 (kenmerk 2008 055709) kenbaar gemaakt dat met het Rijk alleen overleg hoeft te worden gevoerd indien nationale belangen in het geding zijn, die zijn omschreven in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. In deze paragraaf zijn onderwerpen opgenomen die afkomstig zijn uit Planologische Kernbeslissingen (PKB's), die sinds de inwerkingtreding van de Wro de status van (rijks)structuurvisies hebben gekregen. Een bestemmingsplanwijziging waarmee een summiere aanpassing van een bouwblok van één reguliere woning kan worden gerealiseerd binnen de bebouwde kom behoort niet tot de belangen die zijn omschreven in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. Er behoeft derhalve geen overleg te worden gevoerd met het Rijk.

De provincie Fryslân heeft bij brief van 31 januari 2012 (kenmerk 00984488) aangegeven in welke categorieën van gevallen provinciaal overleg noodzakelijk is. Hieruit blijkt dat in het onderhavige geval geen vooroverleg met de provincie hoeft te worden gevoerd.

Naar aanleiding van deze reacties werpt het vooroverleg geen belemmering op om uitvoering te kunnen geven aan onderhavig wijzigingsplan.

Zienswijzeprocedure

Het ontwerp wijzigingsplan is zes weken, van 16 oktober 2014 tot en met woensdag 27 november 2014 ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

5. Conclusie

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat aanpassing van het bouwvlak gehonoreerd kan worden.