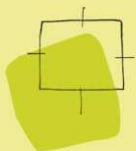


Bestemmingsplan Kerkhofsteeg te IJlst

ONHERROEPELIJK



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Kerkhofsteeg te IJlst

ONHERROEPELIJK

Inhoud

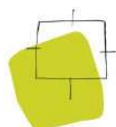
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

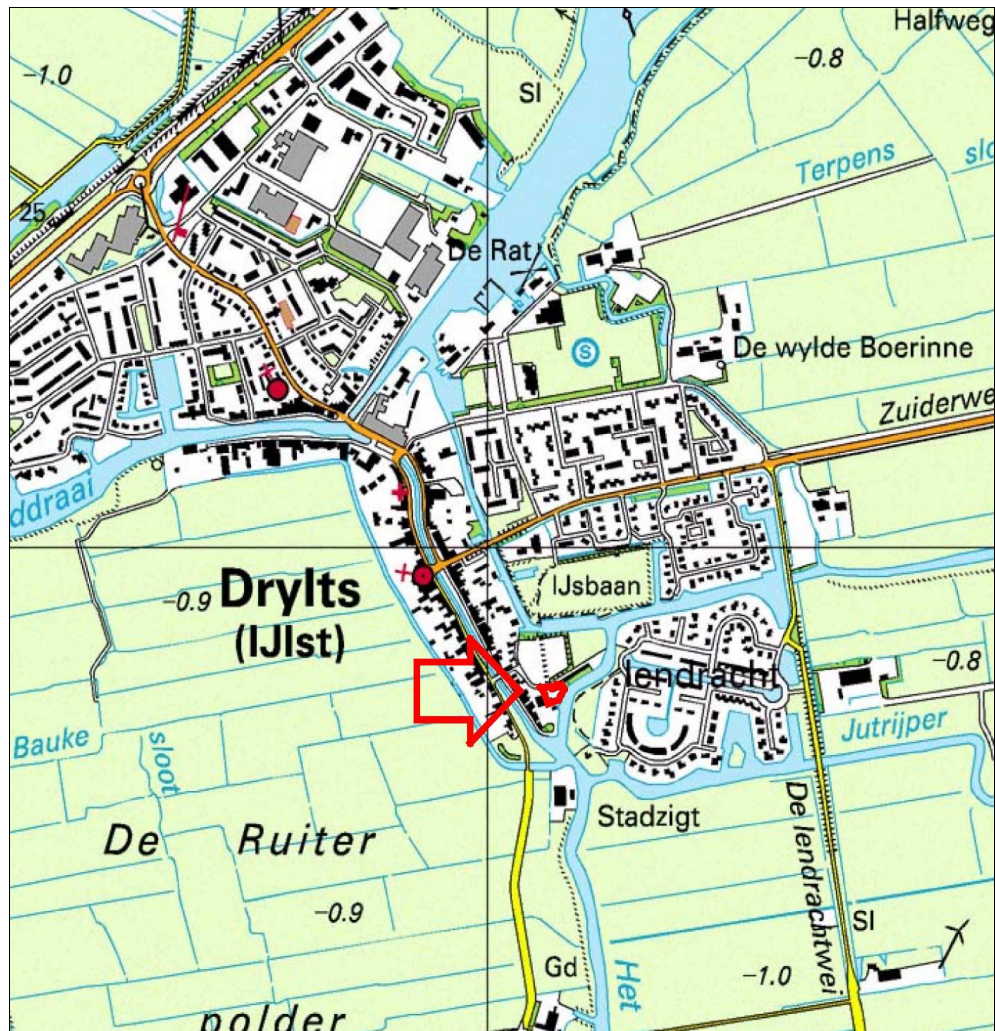
26 november 2010

Projectnummer 285.32.30.24.02



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Beleid	7
2.1	Provinciaal beleid	7
2.2	Gemeentelijk beleid	7
3	Planbeschrijving	9
3.1	Huidige situatie	9
3.2	Ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied	10
3.3	Toekomstige situatie	11
3.4	Landschappelijke inpassing	12
4	Milieuaspecten	15
4.1	Hinder van bedrijven	15
4.2	Archeologie	16
4.3	Bodem	18
4.4	Ecologie	19
4.5	Externe veiligheid	20
4.6	Geluidhinder	22
4.7	Luchtkwaliteit	22
4.8	Water	24
5	Juridische toelichting	27
5.1	Bestemmingsplanprocedure	27
5.2	Juridische vormgeving	28
5.2.1	Algemeen	28
5.2.2	Afstemming op andere wetten en verordeningen	28
5.2.3	Plansystematiek	29
5.3	Bestemmingen	31
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2.1	Inspraak	33
6.2.2	Overleg	34

Bijlagen

Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft een locatie aan de Kerkhofsteeg te IJlst. De locatie is een voormalige bedrijfslocatie en de eigenaar is voornemens de bestaande bebouwing af te breken en op dezelfde plaats een nieuwe woning te bouwen. De bouw van de woning past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, is voorliggende partiële herziening opgesteld. In onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Ligging plangebied (Bron: Bing Maps)

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding volgt een hoofdstuk dat ingaat op het relevante beleidskader op provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 3 gaat in op de huidige en de toekomstige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 4 worden de verschillende planologische en milieuraandvoorwaarden, die mogelijk een belemmering voor het plan zouden kunnen vormen, besproken. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan besproken.

LEESWIJZER

Beleid 2

2.1

Provinciaal beleid

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân 2007 (Om de kwaliteit fan de Romte) door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Dit integraal-ruimtelijke beleidsplan heeft betrekking op de periode tot 2016.

Centraal in het nieuwe streekplan staat het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. Bij een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen.

De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving, waarbij tegelijkertijd wordt ingezet op de instandhouding en verder ontwikkelen van aanwezige bodem-, water-, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

IJlst ligt binnen het bundelingsgebied van Sneek. Voor het opvangen van de plaatselijke woningbehoefte van IJlst wordt ernaar gestreefd om zoveel mogelijk het bestaande bebouwde gebied te benutten. Wanneer de verschillende passende mogelijkheden zijn benut, kunnen ook nieuwe uitbreidingslocaties onderzocht worden.

De provincie streeft naar het behoud van waardevolle gebouwen, de afbraak van beeldverstorende bebouwing en het afronden en opknappen van onsamenhangende bebouwing. De vervanging van de huidige bebouwing, die niet meer in goede staat verkeert, past binnen deze beleidslijn.

2.2

Gemeentelijk beleid

Welstandsnota Wymbritseradiel

Naast het bestemmingsplan, is er een Welstandsnota opgesteld voor de Gemeente Wymbritseradiel (vastgesteld op 5 februari 2008), die welstandsrichtlijnen bevat.

WELSTANDSNOTA

In welstandsnota valt het perceel in het gebied 'Beschermd Stadsgezicht'. Het accent ligt daarbij op het als uitgangspunt hanteren en respecteren van de karakteristieke kwaliteiten. Vernieuwingen dienen goed en zorgvuldig te worden ingepast.

In de criteria komt het volgende naar voren:

- Hoofdgebouwen staan overwegend in de historisch gegroeide rooilijn.
- Hoofdgebouwen hebben een enkelvoudige massaopbouw en bestaan uit één à twee bouwlagen met een duidelijke kap.
- Nieuwbouw kent een zorgvuldige detaillering van gevelopeningen en/of daklijsten.
- Traditionele kleurstellingen overheersen eveneens als het toepassen van het materiaal baksteen.

De woning die ter plaatse gebouwd zal worden dient getoetst te worden aan de in de welstandsnota opgenomen welstandscriteria en de in paragraaf 3.4 'Landschappelijke inpassing' genoemde aanvullende ruimtelijke randvoorwaarden.

Karakteristiek Beschermd Stadsgezicht

Een gedeelte van de stad IJlst, waaronder het plangebied, is sinds 1985 aangewezen als Beschermd Stadsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet (oud) en artikel 35 van de Monumentenwet 1998. In de bijlage is een toelichting op het aanwijzingsbesluit IJlst beschermd stadsgezicht opgenomen. In paragraaf 3.4 zijn de waardevolle karakteristieken van het Beschermd Stadsgezicht weergegeven.

Bestemmingsplan

VIGEREND
BESTEMMINGSPLAN

Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan 'Stadsvernieuwingsplan IJlst' (vastgesteld op 10 oktober 2000 en goedgekeurd op 23 april 2001). Het grootste deel van het perceel is bestemd als 'woongebied' en klein gedeelte aan de oostzijde van het plangebied heeft de bestemming 'begraafplaats', deels met de aanduiding 'autoboxen'.

De functie wonen is niet passend binnen de bestemming 'begraafplaats'. Wonen past wel binnen de bestemming 'Woongebied', maar hoofdgebouwen dienen in een bouwvlak worden gerealiseerd. In het plangebied ligt echter geen bouwvlak. Op het terrein mag dus geen woning worden opgericht. Om de bouw van een nieuwe woning op dit terrein mogelijk te kunnen maken wordt het bestemmingplan herzien.

Planbeschrijving

3

3.1

Huidige situatie

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kerkhofsteeg, aan de westzijde door het perceel Galamagracht 104, aan de oostzijde door garageboxen en aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Tsjerkesleat. Het plangebied is zoals aangegeven, gelegen in het beschermde Stadsgezicht van IJlst.

Tegenover de locatie ligt een begraafplaats. Naast het plangebied liggen een groot aantal garageboxen. Deze boxen ontnemen het zicht op de Tsjerkesleat. Tegenover het plangebied aan de overzijde van de Tsjerkesleat ligt een openbare groenzone met aangrenzend een nieuwbouwwuitbreiding. Het plangebied is zichtbaar vanaf dit openbare groengebied.

De woning is geprojecteerd op het achtererf van de woning aan de Galamagracht 103, achter het perceel Galamagracht 104. In navolgende figuur is een foto van het plangebied opgenomen. De grote loods rechts op de foto behoort tot Galamagracht 104. Deze loods wordt gesloopt. De loods in het midden zal worden aangepast tot een bijgebouw bij de nieuw te bouwen woning. Dit is de locatie waar een nieuwe woning is geprojecteerd.

De Kerkhofsteeg is een met klinkers bestrate doodlopende weg met een breedte van 5 meter, die uiteindelijk leidt tot de toegang van het kerkhof. Het plangebied is gelegen aan de achterzijde van de bebouwing uit het beschermde stadsgezicht. Het perceel zelf ligt ook binnen de begrenzing van het beschermd stadsgezicht.



Figuur 2. Situatie plangebied

3.2

Ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied

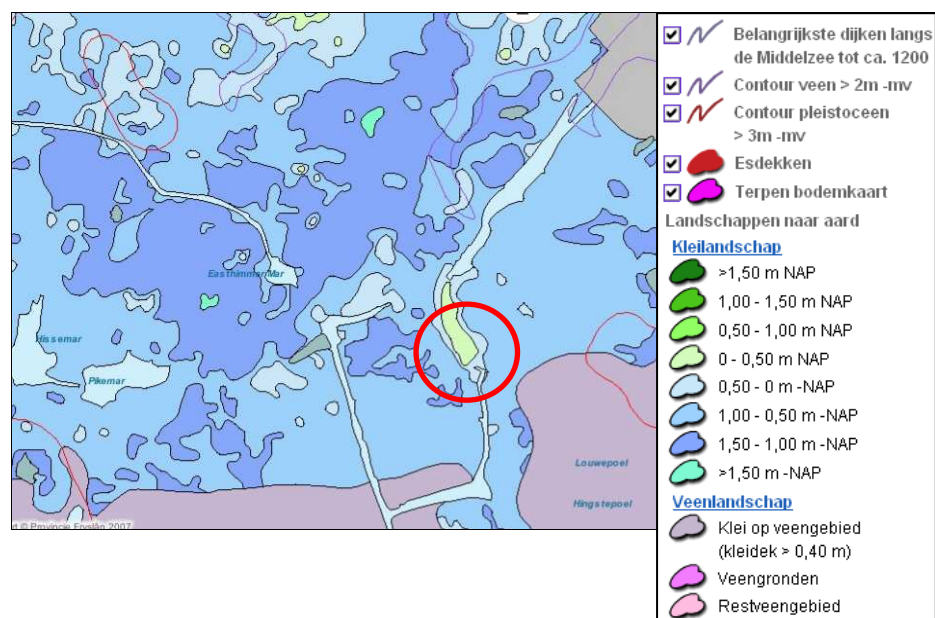
Op een zandige ondergrond trad ± 5.500 jaar geleden veenvorming op, in het gebied van de huidige gemeente Wymbritseradiel. Dit gebied lag echter tevens in de invloedssfeer van de zee en vóór de tijd van de bedijkingen overstroomde het regelmatig.

In zogenaamde transgressieperioden steeg de zeespiegel en kwam het water via geulen ver het land in. Tussen 200 en 600 na Christus werd over een groot deel van het gebied een laag knipklei (een zware kleisoort) afgezet.

Deze kleilaag is het duidelijkst aanwezig in het noordelijke deel van de gemeente. Bij Sneek is nog sprake van een laag van zo'n 40 cm, richting Joure wordt deze laag steeds dunner.

In de 9^e eeuw na Chr. brak de zee opnieuw het land binnen, maar nu minder ver. Deze keer vormde zich een grote zeearm, "De Middelzee", die tot in het noorden van de huidige gemeente binnendrong.

In de periode na het ontstaan van de Middelzee wordt het landschap als gevolg van bedijkingen in toenemende mate door de mens bepaald. De vroegste bewoning van Friesland vond plaats op hoog opgeslibde kwelders met name langs de toen aanwezige geulen en kreken. Men woonde op terpen, ontstaan door ophoging met huisvuil en kwelderzoden.



ONTSTAANGESCHIEDENIS
IJLST

De ondernemingsdrift uit deze periode heeft geleid tot het karakteristieke lintbebouwingspatroon aan weerszijden van het water. De bijna explosieve groei van IJlst kreeg aan het eind van de Middeleeuwen een kentering als gevolg van het opkomende Sneek. De houthandel die zich rond 1700 vooral con-

centreerde langs de Wymerts, nam geleidelijk in betekenis af. Als gevolg van deze teruglopende handel en bedrijvigheid, nam ook de ruimtelijke groei af.

In de loop van de 19^e eeuw kreeg de bedrijvigheid in IJlst een nieuwe impuls. De scheepswerven kregen weer opdrachten en de schaats- en gereedschappen-industrie kwam tot ontwikkeling (waarbij vooral de ontwikkeling van Nooitgedagt van belang is). Dit resulteerde in een verder gaande bebouwing in de omgeving van de Wymerts en de aanleg van het spoor en de bouw van het station (1885).

Gedurende de 19^e eeuw veranderde het ruimtelijk bebouwingsbeeld van IJlst door het verdwijnen van molens en de verplaatsing naar buiten van de houtbewerking- en scheepsbouwindustrie. De belangrijke wijzigingen in het ruimtelijk beeld van IJlst dateren van na de Tweede Wereldoorlog. In 1950 werd een overkluizing aangebracht over het noordelijke einde van de Ee om ruimte te scheppen voor de uitgebreide gereedschapsindustrie. Aan de noord- en oostzijde kwamen nieuwe woonwijken tot stand.

Aangenomen mag worden dat de economische activiteiten uit de middeleeuwen hebben geleid tot een intensief gebruik van de oeverstroken langs de Ee.

In samenhang met de terugloop aan bedrijfsactiviteiten, veranderde deze situatie. Zo blijkt uit afbeeldingen van rond 1790 dat er nauwelijks meer sprake is van bedrijvigheid op de oeverstrook langs de Ee. De kaden geraken vanaf die tijd meer en meer in gebruik als bleekveld of overtuin. Het is met name deze ontwikkeling die het huidige aanzien van het gebied heeft bepaald.

In de loop van de 20^e eeuw werd deze situatie enig geweld aangedaan door de opkomst van de auto's. Als gevolg hiervan werden een aantal overtuinen in gebruik genomen als parkeerplaats. Soms werden daarvoor smalle stroken evenwijdig aan de weg gebruikt, maar op een aantal plekken zijn de aflopende tuinen opgehoogd en bestraat ten behoeve van het parkeren (haaks op de weg).

De huidige opbouw van IJlst vertoont grote overeenkomsten met de situatie aan het eind van de Middeleeuwen en de situatie zoals opgetekend in de kadastrale minuut van 1830. De Ee functioneert daarbij als belangrijke structuurbepalende drager waarlangs de tuinen, de straat en de bebouwing zijn ontstaan. Een inrichting die, tezamen met het water, de straten, bruggen en de bebouwingswanden, van grote cultuurhistorische en ruimtelijke betekenis is. Het totaal vormt het hart van IJlst.

3.3

Toekomstige situatie

De bestaande bebouwing op het terrein zal gedeeltelijk gesloopt worden. De vrijgekomen ruimte zal heringericht worden voor een woning met tuin. De bestaande loods zal in de nieuwe situatie als bijgebouw dienen. Deze loods zal qua omvang worden gehalveerd. De inrichting van het perceel is op onder-

staande afbeelding weergegeven. Zowel de woning als het bijgebouw zal één bouwlaag met kap hebben. De zijde langs de Tsjerkesleat zal niet bebouwd worden om het uitzicht op de stad IJlst vanaf het water te behouden.



Figuur 3. Overzicht situatie plangebied

3.4

Landschappelijke inpassing

Het toevoegen van een woonfunctie op deze plek zal de leefbaarheid vergroten. De sloop van de loods zal voor de omgeving een verbetering zijn. Tevens biedt het de mogelijkheid om de verharde plek weer een groen karakter te geven met contact naar de achterliggende Tsjerkesleat. De situering van deze woning op een ‘achtererf’ komt vaker voor aan de Galamagracht. Daar zijn ook enkele woningen dicht aan het water gesitueerd op het ‘achtererf’. Deze woningen worden niet eens ontsloten via een volwaardige weg. Dit is bij het plangebied wel het geval. Door het slopen van de loods behorende bij Galamagracht 104 zal de woning nog meer aansluiting vinden op de erven van de woningen aan de Galamagracht.

Bebouwingskarakteristiek beschermd stadsgezicht IJlst

De bebouwing aan de Galamagracht en Eegracht bestaat in hoofdzaak uit 18e en 19e eeuwse woonhuizen in één à twee bouwlagen, afgedekt met een zadelf- of schilddak. De breedte van de panden varieert van 5 tot 8 meter. De percelen zijn smal en diep. De bebouwing staat dicht op de weg. De gevels worden gekenmerkt door een verticale geleiding en hebben een traditioneel ambachte-

lijke detaillering. De nok is overwegend loodrecht op de wegrichting geplaatst. Top- en lijstgevels en verspringende goot- en nokhoogten leiden tot een afwisselend straatbeeld. De bebouwingswanden volgen het kromme verloop van het water, waardoor een afwisselend ruimtelijk beeld is ontstaan. Dit beeld wordt ondersteund door een gedetailleerde inrichting van de openbare ruimte. Belangrijke elementen daarin zijn de heggen en eenvoudige houten hekwerken, die de overtuinen van elkaar en van de straat scheiden. De begrenzing van de tuinen en de straat wordt tevens aangegeven door een doorlopende rij linden. Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit gebakken materialen.

De percelen grenzen aan de achterzijde bijna allemaal aan het water van de Tsjerkesleat of de Westelijke Dijkgreft. Een opvallende situering is die van enkele woningen die op het achtererf van de woningen aan de Galamagracht en de Eegracht zijn gelegen. Deze hebben hun oriëntatie op het water. Naast de hoofdgebouwen zijn er op de achtererven vele bijgebouwen gelegen.

Ruimtelijke randvoorwaarden erf en woning

De woning valt binnen het beschermde stadsgezicht en zal zichtbaar zijn vanaf de groene ruimte aan de overzijde van de Tsjerkesleat. Dit vraagt om een zorgvuldige inpassing en een hogere beeldkwaliteit van de woning en de erfinrichting. De erfinrichting is met name van belang voor de erfafscheiding tussen het erf van de toekomstige woning en het pad aan het water van Galamagracht 104. Dit dient zorgvuldig te worden vormgegeven. De bebouwing van zowel het beschermde gezicht als de nieuwbouw aan de overzijde bestaat uit maximaal één bouwlaag met kap. De nieuwe woning dient hierop aan te sluiten. De bebouwing op de achtererven van de woningen uit aan de Galamagracht bestaan veelal uit houten schuren. De nieuwe woning kan gezien worden als een 'schuur' op het achtererf en krijgt de vormkarakteristiek van een houten schuur.

Aanvullend op de criteria van de welstandsnota kunnen de volgende ruimtelijke randvoorwaarden worden meegegeven voor het erf en de woning:

Erf

- Het voorerf afschermen met een lage haag van maximaal 1 meter hoog;
- Een bebouwingsvrijzone langs de Tsjerkesleat toepassen;
- De overgang tussen het pad Galamagracht 104 en het erf indien gewenst afschermen met een lage haag;
- De erfafscheiding op het erf is maximaal 1 meter hoog zodat er vanuit de Kerkhofsteeg contact is met de Tsjerkesleat; De erfafscheiding bestaat uit (inheemse) beplanting, zoals een haag.

Woning

- De woning moet zich oriënteren op de Kerkhofsteeg en de Tsjerkesleat;
- De gevels naar de Kerkhofsteeg en de Tsjerkesleat toe zijn representatieve gevels;

- De woning zal aansluiting moeten zoeken in maatvoering en bouwvorm bij de overige in de omgeving voorkomende woningen en bouwvormen uit het beschermde stadsgezicht.
- De woning heeft de vormkarakteristiek van een schuur;
- De bouwvorm van de woning dient te bestaan uit een enkelvoudige rechthoekige hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een duidelijke zadeldak;
- De maximale breedte van het hoofdgebouw is maximaal 15 meter, de goothoogte is maximaal 3 meter, de nokhoogte is maximaal 8,5 meter, de dakhelling is minimaal 30 graden en de nokrichting is vrijwel evenwijdig aan de Kerkhofsteeg ter plaatse van de woning;
- De garage/berging dient (los van de woning) achter de woning op het achtererf te worden gesitueerd;
- Het materiaalgebruik van de woning bestaat overwegend uit houten gevels, op onderdelen zijn gebakken materialen mogelijk, het dak is voorzien van gebakken pannen, niet, geen geglazuurde pannen toepassen;
- Het kleurgebruik van de gevels van de woning bestaat uit groen, donkerbruin, zwart geteerd of antraciet, geen toepassing van lichte tinten;
- Het kleurgebruik van het dak is oranje of antraciet;
- De woning dient een verzorgde detaillering te hebben.

4.1

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

De VNG heeft voor iedere categorie bedrijven op basis van gemiddeld vastgestelde milieuhinder (beperkt tot de aspecten geur, stof, geluid en gevaar) een bepaalde indicatieve afstand tot hindergevoelige functies bepaald. Deze afstanden zijn gepubliceerd in de brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Zoals gesteld gelden de bedoelde afstanden in nieuwe situaties als indicatieve toetsingsafstanden. In bestaande situaties vormen de afstanden streefwaarden en geeft de indeling in milieucategorieën een beeld van de mate van milieuhinder van de bestaande bedrijven. In het algemeen is het zo dat de bedrijven mede door hun milieuvergunning, en de daarin opgenomen voorwaarden, passend zijn op de betrokken locatie.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

In de directe omgeving van de locatie ligt een onderhoudsbedrijf en een begraafplaats. Volgens de VNG brochure is de gewenste afstand tussen het onderhoudsbedrijf en de woning 30 meter. Voor de afstand tussen de begraafplaats en de woning is 10 meter de richtlijn. De nieuwe woning wordt opgericht binnen de gewenste afstand van 30 meter tot het onderhoudsbedrijf. Tussen de nieuwe woning en de begraafplaats zit meer dan 10 meter.

ONDERZOEK

Op grond van de Wet milieubeheer dienen bedrijven te voldoen aan de eisen die in de milieuvergunning dan wel in het Activiteitenbesluit zijn opgenomen. De bestaande bebouwing is dichterbij het onderhoudsbedrijf gelegen dan de nieuw te bouwen woning. Deze bebouwing is bepalend voor de milieuruimte van het bedrijf en er kan dan ook vanuit worden gegaan dat de bedrijfsvoering hierop is afgestemd. De bouw van de woning wordt dan ook niet vanwege de milieuruimte van het nabijgelegen onderhoudsbedrijf belemmerd.

CONCLUSIE

4.2

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere 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 in situ (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. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.



Figuur 3. FAMKE steentijd-bronstijd

Voor de periode steentijd-bronstijd beveelt de provincie bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 5000 m² een archeologisch karterend onderzoek te verrichten. De voorgenomen ontwikkeling heeft echter een kleinere omvang.



Figuur 4. FAMKE ijzertijd - middeleeuwen

Voor de periode ijzertijd - middeleeuwen wordt voor het plangebied 'streven naar behoud' geadviseerd. Concreet betekent dit dat bij nieuwe ontwikkelingen die groter dan 50 m² zijn, een archeologisch karterend booronderzoek dient plaats te vinden.

Om na te gaan of er archeologische waarden door de ontwikkeling geschaad zouden worden, heeft archeologisch adviesbureau De Steekproef BV een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het rapport van dit onderzoek is 'IJlst, Kerkhofsteeg gemeente Wymbritseradiel (Frl.). Een inventariserend archeologisch veldonderzoek' (Steekproefrapport 2009-06/03). Op basis van het onderzoek blijkt dat de bodem uit een dik pakket rommelig veen bestaat dat is vermenging met baksteen en mortel. Dit pakket is afgedekt met ongeveer een laag bouwzand van ongeveer een halve meter dik. Waarschijnlijk bestaat het met slooppuin vermengde pakket uit materiaal dat hier is gestort om een depressie te vullen. Waarschijnlijk is deze ontstaan door de Tsjerkesleat die waarschijnlijk tot ongeveer 1700 over het plangebied heeft gelopen. Archeologische indicatoren ontbreken volledig in het plangebied. Het uitgevoerde onderzoek geeft geen aanleiding tot beschermende of beperkende maatregelen en ook het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek is niet nodig. Vanuit het oogpunt van archeologie is er geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.3

B o d e m

Voordat een perceel geschikt wordt geacht voor een woonfunctie, dient te worden nagegaan of er sprake is van bodemverontreiniging op de betreffende locatie. Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen is door Jansma Wegen en Milieu BV in juni 2009 een bodemonderzoek verricht. Over de uitkomsten van dit bodemonderzoek is gerapporteerd in 'Verkennd bodemonderzoek Galamagracht 104 te IJlst'.

Bij het onderzoek is geconstateerd dat er zich op het terrein meerdere verontreinigende stoffen bevinden. Zowel in de grond als in het grondwater zijn verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde en de streefwaarde aangetroffen. In alle onderzochte grondmonsters zijn verhoogde gehalten minerale olie gemeten welke de achtergrondwaarde overschrijden. De oorzaak voor de aanwezigheid van de verhoogde concentraties heeft vermoedelijk te maken met de voormalige werkzaamheden op het terrein. Dit hangt samen met de eerdere functies van het terrein: voormalige tanklocatie, voormalig bovengrondse olieopslag en voormalige werkplaats).

De verontreiniging met lood geeft aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek waarbij de aard, de omvang en eventueel de spoedeisendheid van het geval van verontreiniging dient te worden bepaald. Daarnaast vormt de verontreinigende olie ter plaatse van de voormalige ondergrondse dieselolieopslag mogelijk een belemmering voor eventuele terreinverandering zoals nieuwbouw en verkoop.

Na vervolgonderzoek is gebleken dat er op een bepaald punt een vorm van bodemverontreiniging is geconstateerd. Bij de werkzaamheden zal worden voldaan aan de eisen die worden gesteld in het kader van de Wet bodembescherming.

4.4

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het project te toetsen is een ecologische inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het plangebied. Tevens is gekeken naar effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 26 mei 2009 bezocht door drs. M. van Dinther (ecoloog van BügelHajema Adviseurs).

Soortbescherming

Uit de informatie op de website van Het Natuurloket¹ (km-hok 171-557 d.d. 26 mei 2009) en het bovengenoemde veldbezoek kan geconcludeerd worden dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Binnen het plangebied zijn een enkele lichtbeschermde soort zoals huisspitsmuis te verwachten. Het is mogelijk dat er een enkele algemeen voorkomende vogelsoort in of aan de bebouwing tot broeden kan komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn zwaar beschermd. Deze zijn tijdens het veldbezoek echter niet waargenomen.

INVENTARISATIE

De aanwezige loodsen hebben beide een golfplatendak zonder dakbeschot en een stenenonderbouw met spouw. Hierdoor zijn er tussenruimtes aanwezig (spouw) waarin vleermuizen mogelijk een verblijfplaats kunnen hebben. Aan de buitenzijde zijn echter geen openingen zoals stootvoegen aangetroffen, die toegang zouden kunnen verlenen tot deze tussenruimtes. Bovenstaande in combinatie met de afwezigheid van sporen zoals keutels en urinestrepes leidt tot de conclusie dat het onwaarschijnlijk is dat verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zullen zijn in de loodsen.

De aanwezige lichtbeschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ten aanzien van vogels dient er gedurende de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Men kan er in dit plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of de werkzaamheden voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. Als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustigere broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. Indien wordt gekozen voor de tweede optie moet te verwijderen bebouwing ruim voor aanvang van het broedseizoen worden verwijderd.

EFFECTEN

¹Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

Gebiedsbescherming

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied hieruit betreft het Natura 2000-gebied 'Witte en Zwarte Brekken', dat gelegen is op 2,5 km afstand ten oosten van het plangebied. Dit gebied maakt tevens onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Op een vergelijkbare afstand ten westen van IJlst ligt 'Pikemar', dat ook onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Tussen de beschermde gebieden en het plangebied ligt onder andere bebouwing en infrastructuur.

EFFECTEN

Deze beschermde gebieden liggen op een voldoende afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Mede gelet op de aard van de ingrepen en ligging van het plangebied zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op dit punt ook niet in strijd met het beleid uit het streekplan Fryslân 2007 en het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte voor de Ecologische Hoofdstructuur. Voor verder onderzoek geeft deze inventarisatie geen aanleiding.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet of een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan is hierdoor op deze punten uitvoerbaar.

4.5

Externe veiligheid

Op 13 juni 2001 is door de regering het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) vastgesteld. Hierin zet zij haar (nieuwe) externe veiligheidsbeleid uiteen. Dit beleid is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook op de risico's die samenhangen met het gebruik van luchthavens is het externe veiligheidsbeleid van toepassing. Uitgangspunt van dit beleid zijn het:

- plaatsgebonden risico: het risico op een plaats, bepaald als de kans dat een persoon die onafgebroken op die plaats aanwezig is overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- groepsrisico: bepaald als de kans dat een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Voor het plaatsgebonden en groepsrisico zijn normen opgesteld. Deze normen zijn uitgangspunt voor het ruimtelijk en milieubeleid. Wat betreft het plaatsgebonden risico wordt (voor 'nieuwe' ruimtelijke ontwikkelingen) een kans van één op een miljoen (10^{-6}) aanvaardbaar geacht. Op dit moment is deze norm een grenswaarde. Overschrijding van deze grenswaarde is niet toegestaan.

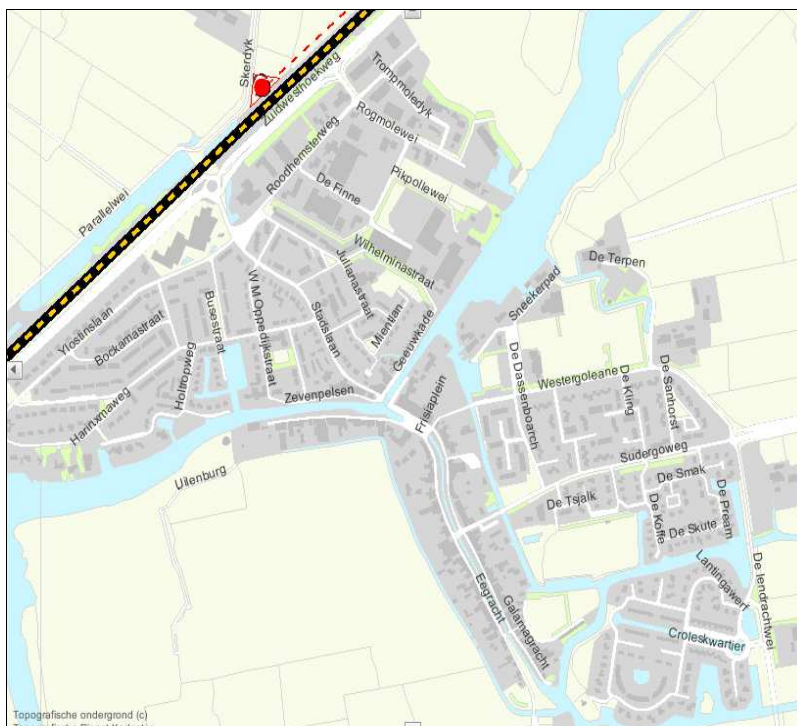
Voor het groepsrisico wordt een kans van:

- eens per honderdduizend jaar (10^{-5} per jaar) op het overlijden van 10 personen of meer;
- eens per tien miljoen jaar (10^{-7} per jaar) op het overlijden van 100 personen of meer;
- eens per miljard jaar (10^{-9} per jaar) op het overlijden van 1.000 personen of meer bij inrichtingen aanvaardbaar geacht.

Deze norm is een oriënterende waarde. Dit betekent dat een overschrijding van de norm is toegestaan wanneer de gemeente dit voldoende kan motiveren.

Zoals te zien is op het navolgende fragment van de Risicokaart van de provincie Fryslân, zijn er in en nabij de locatie aan de Kerkhofsteeg/Galamagracht geen risicobronnen aanwezig. De meest nabijgelegen risicobronnen zijn het gasdrukregel- en meetstation Skerdyk en de gasleiding van Gasunie die naar dit station loopt.

ONDERZOEK



Figuur 5. Fragment Risicokaart (Bron: Provincie Fryslân)

CONCLUSIE De genoemde risicobronnen liggen echter op meer dan een kilometer afstand van het plangebied en brengen derhalve geen beperkingen voor het project met zich mee.

4.6

Geluidhinder

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd.

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

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

ONDERZOEK De wegen nabij het plangebied kennen een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur. Om die reden is dan ook geen nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

CONCLUSIE Omdat er in de nabijheid geen sprake is van wegen met een geluidszone wordt de uitvoering van het voorliggende project niet door geluidhinder vanwege wegverkeer belemmerd.

4.7

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woning. Op basis van de CROW-publicaties nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 7 ritten per woning. Dit betekent een ritproductie vanwege het bestemmingsplan van ongeveer 7 ritten per etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

NIBM-TOOL

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		7
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig;		

nibm-tool 3-8-2009

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven en het plan voldoet hiermee aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

4.8

Water

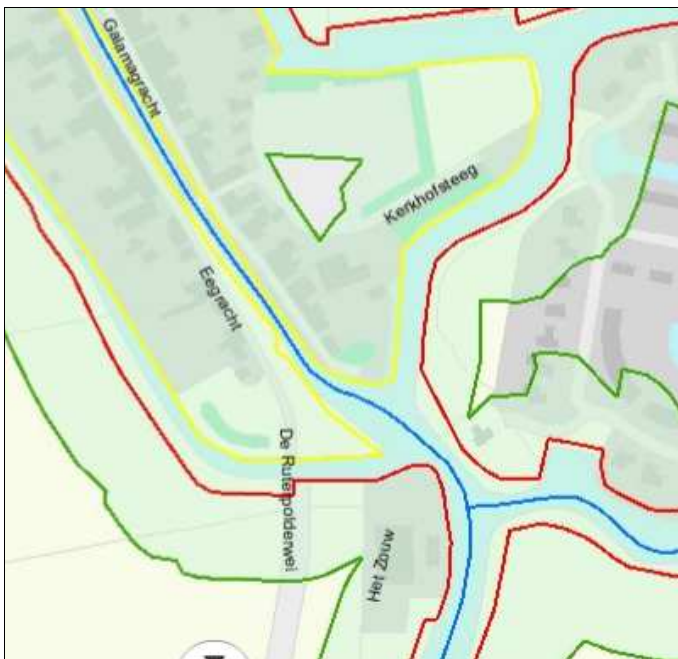
In onder andere de Europese Kaderrichtlijn water, de vierde Nota Waterhuishouding en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water. Dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

Bij ruimtelijke plannen dient een wateradvies te worden opgenomen, waarin wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Er dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Uitgangspunt van het Wetterskip is dat er zowel kwalitatief als kwantitatief geen verslechtering optreedt door het project. Daarbij geldt dat de kwaliteit van zowel oppervlakte- als grondwater op zijn minst niet mag verslechteren. Bovendien moet voor schoon water worden gezorgd door bij de inrichting zoveel mogelijk uit te gaan van maatregelen die natuurlijke processen bevorderen zoals sloten met voldoende diepte, goede doorstroming, plas-dras bermen en oevers met een flauw talud.

Om het oppervlaktewater in het plangebied schoon te houden adviseert het Wetterskip dringend om geen milieubezwaarlijke bouwmaterialen toe te passen die de kwaliteit van het water en de waterbodem negatief kunnen beïnvloeden zoals zinken goten, loodslabben en mastiekdaken.

Wetterskip Fryslân stelt de eis dat bij toename van het verharde oppervlak een deel ter grootte van 10% van de nieuw gerealiseerde verharding in de vorm van water wordt uitgevoerd. Watercompensatie is hier echter niet aan de orde, omdat het planvoornemen minder dan 400 m² toe te voegen verhard oppervlak betreft.



Figuur 6. Fragment waterhuishoudingskaart
(Bron: Wetterskip Fryslân)

In de figuur wordt met een fragment van de waterhuishoudingkaart van het Wetterskip zichtbaar gemaakt dat het plangebied in de 'zone boezemkaden' is gelegen.

ONDERZOEK

De versnelde watertoets is op het plangebied toegepast en bij het Wetterskip is hiervan een melding gedaan. De versnelde watertoets is toegepast vanwege het feit dat aan onderhavig planvoornemen weinig kwalitatieve en kwantitatieve gevolgen voor wat betreft de waterhuishouding worden toegedacht. Eén en ander is kortgesloten met mevrouw A. Suilen van het Wetterskip Fryslân. Het standaard wateradvies dat uit de versnelde watertoets volgt, is als bijlage bij dit rapport opgenomen.

Bij uitvoering van het project wordt voldaan aan de wettelijk gestelde eisen voor wat betreft het wateraspect. De watertoets is hiermee afgerond. Er zijn voor het aspect water geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig planvoornemen. Het plan mag wat betreft dit aspect uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

Juridische toelichting

5

5.1

Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het kort ziet deze procedure er als volgt uit:

1. Voorbereidingsprocedure

Een voorontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders en wordt voor overleg toegezonden aan een aantal in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties en overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening voor de inspraak ter visie gelegd op de daartoe in de gemeente gebruikelijke plaatsen. Het College van Burgemeester en Wethouders reageert op het overleg (ex artikel 3.1.1 Bro) en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

2. Vaststellingsprocedure

Vervolgens wordt het ontwerpplan, na een officiële aankondiging daartoe in de Staatscourant en in een of meer dag- of nieuwsbladen, gedurende 6 weken ter gemeentesecretarie ter inzage gelegd (eerste terinzagelegging). De kennisgeving dient tevens langs elektronische weg plaats te vinden. Een ieder kan gedurende deze periode een zienswijze kenbaar maken bij de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt omtrent het ontwerpbestemmingsplan en de daarover kenbaar gemaakte zienswijzen een besluit en stelt het plan (eventueel in gewijzigde vorm) vast.

3. Bekendmakingsprocedure

Nadat het plan door de gemeenteraad is vastgesteld wordt het besluit tot vaststelling van het plan binnen twee weken (zes weken indien het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld) na de vaststelling bekend gemaakt. De kennisgeving wordt tevens in de Staatscourant geplaatst en langs elektronische weg bekend gemaakt.

4. Procedure Raad van State

Uitsluitend degenen die eerder zienswijzen hebben ingediend bij de gemeenteraad kunnen nu in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak bij de Raad van State. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn (zes weken) afloopt. De Afdeling beslist op een beroep binnen 12 maanden na afloop van de beroepstermijn.

5.2

Juridische vormgeving

5.2.1

Algemeen

Een bestemmingsplan bevat op basis van artikel 3.1.3 Bro naast de bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven bestemmingen en regels, in elk geval:

- a. een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen;
- b. een beschrijving van die bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven.

5.2.2

Afstemming op andere wetten en verordeningen

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningstelsel te voorkomen is ten aanzien van een aantal wetten en/of verordeningen aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd. Artikel 21 van de planregels voorziet in een afstemmingsregeling.

WET OP DE OPENLUCHT-
RECREATIE

In de Wet op de openluchtrecreatie was voor bijzondere vormen van kamperen een vrijstelling of ontheffing mogelijk van het verbod om buiten een kampeerterrein te mogen kamperen. De Wet op de openluchtrecreatie is inmiddels afgeschaft.

In de planregels is aangegeven of het plan zich tegen deze bijzondere vormen van kamperen verzet.

WATERSCHAP

Bij activiteiten waarbij ook belangen van het waterschap een rol spelen, vindt overleg plaats met het waterschap. Zo is er voor dit plan overleg gevoerd met Wetterskip Fryslân. Daarnaast blijft de Keur onverminderd van toepassing.

5.2.3

Plansystematiek

In het voorliggende bestemmingsplan komen twee bestemmingen voor. De bestemming 'Woongebied' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Daarnaast komen nog een aantal aanduidingen op de plankaart voor.

IJlst heeft een wettelijk beschermd stadsgezicht, namelijk het centrumgebied. Ook het plangebied valt binnen de begrenzing van dit stadsgezicht. De gronden zijn dan ook mede gericht op het behoud en herstel van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het stadsgezicht, zoals die zijn aangegeven in de toelichting op het aanwijzingsbesluit van IJlst als beschermd stadsgezicht. Deze toelichting is als bijlage bij de planregels opgenomen.

BESCHERMD STADSGEZICHT

In het bestemmingsplan is een stelsel van nadere eisen opgenomen (zie ook hierna), waarbij binnen het beschermde stadsgezicht nadere eisen kunnen worden gesteld aan de gevelindeling, het materiaalgebruik van hoofdgebouwen, de dakvorm en het materiaalgebruik van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, en de plaats en hoogte van erfafscheidingen. De nadere eisen kunnen worden gesteld met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht.

Voor het verlenen van ontheffingen geldt een vergelijkbaar regime, in die zin dat deze bevoegdheden niet worden toegepast indien dit leidt tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht.

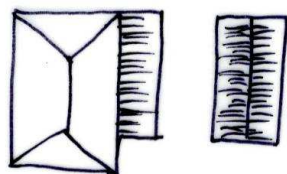
In de bestemming woongebied waarbinnen het stedenbouwkundig beeld differentiatie laat zien in hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen is in de bouwregels onderscheid gemaakt tussen bouwregels voor de hoofdgebouwen en bouwregels voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

ONDERSCHIED HOOFDGEBOUWEN
EN AAN- EN UITBOUWEN EN
BIJGEBOUWEN

Een hoofdgebouw wordt omschreven als een gebouw dat op een bouwperceel architectonisch, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen. Het hoofdgebouw laat zich nader onderverdelen in een hoofdvorm en aan- en uitbouwen. De aan- en uitbouwen worden in de begripsomschrijving derhalve als onderdeel van het hoofdgebouw omschreven en zijn qua vorm daarvan te onderscheiden en zijn door de ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Voor hoofdvorm en aan- en uitbouwen gelden door het verschil in verschijningsvorm en plaatsing op het perceel afzonderlijke bebouwingsbepalingen. Daarom is bij de bebouwingsbepalingen voor de hoofdgebouwen steeds expliciet aangegeven dat deze bepalingen niet gelden voor de tot het hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen. Daarvoor zijn afzonderlijke bepalingen opgenomen die tevens gelden voor de bijgebouwen en de overkappingen.

Ter verduidelijking is in volgende figuur het onderscheid aangegeven tussen de hoofdvorm (hoofdgebouwen exclusief de aan- en uitbouwen) en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.



HOOFD -
VORM AAN- EN UIT-
BOUWEN EN
BYGEBOUWEN

ONTHEFFINGEN

Artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om in een bestemmingsplan ontheffingen op te nemen teneinde flexibiliteit in het bestemmingsplan aan te brengen om zo te kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen of inzichten of op bouw- en aanlegactiviteiten die niet passen binnen de regels van het bestemmingsplan, maar waaraan men in uitzonderlijke gevallen wel medewerking wil verlenen.

In het plan opgenomen ontheffingsmogelijkheden worden echter slechts in zeer uitzonderlijke gevallen gebruikt. Het gewenste beleid ten aanzien van het bouwen en het gebruik van gronden is immers in de planregels bij recht vastgelegd! Het toepassen van de ontheffingsbevoegdheid ziet de gemeente als een kwestie van "NEE, mits....". Alleen wanneer zwaar wegende belangen aanwezig zijn, zullen Burgemeester en Wethouders gemotiveerd een ontheffing verlenen. De motivering wordt gedaan aan de hand van de bij de ontheffingsregel opgenomen criteria.

NADERE EISEN

Het stellen van nadere eisen heeft tot doel om op een later tijdstip dan bij de totstandkoming van het bestemmingsplan te bezien of op bepaalde punten een nadere eis in een concreet geval noodzakelijk is. Een nadere eis kan daarom worden gezien als een beperking van hetgeen zonder de toepassing van de nadere eisenregeling op grond van de regels mogelijk zou zijn. In de planregels is

uit oogpunt van rechtszekerheid zo helder en concreet mogelijk aangegeven wanneer en welke nadere eisen kunnen worden gesteld. De criteria zijn zo objectief mogelijk geformuleerd.

In het onderhavige bestemmingsplan kunnen (afhankelijk van de bestemming) met het oog op:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht,

nadere eisen worden gesteld aan:

- de gevelindeling van gebouwen, in die zin dat deze overwegend verticaal gericht dienen te zijn en waarbij de lengte-/breedteverhouding ten minste 2:1 dient te bedragen;
- het materiaalgebruik bij gebouwen in die zin dat sprake dient te zijn van gebakken stenen en gebakken dakpannen en dat in de kleurstelling aangesloten dient te worden bij het traditionele kleurgebruik;
- de dakvorm en het materiaalgebruik van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, in die zin dat de dakhelling ten minste 40° dient te zijn en gebruik wordt gemaakt van gebakken materialen en/of hout in traditionele kleurstellingen;
- de plaats en hoogte van erfafscheidingen;
- het materiaalgebruik van erfafscheidingen in die zin dat deze van hout zijn opgetrokken;
- de plaats en oppervlakte, bouwhoogte en goothoogte van de bebouwing.

5.3

Bestemmingen

De op de plankaart voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen. Tevens zijn bijgebouwen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, verkeer- en verblijfsvoorzieningen, en water in de bestemming begrepen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan de in een bouwvlak aangegeven hoogte bedragen. Op het perceel mag ten hoogste één woning worden gebouwd.

WOONGEBIED

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd. De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen, dan wel niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het

hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 7 meter bedragen.

Het gedeelte van het plangebied dat langs het water van de Tsjerkesleat ligt, heeft de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - bebouwingsvrije zone' gekregen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Het doel hiervan is om het zicht vanaf het water op het beschermd stadsgezicht intact te houden.

Aangezien het plangebied als geheel deel uitmaakt van het beschermd stadsgezicht van de stad IJlst is het gehele gebied aangeduid met de gebiedsaanduiding 'beschermd stadsgezicht'.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voor-nemen van de heer Stienstra om het op het perceel aan de Kerkhofsteeg een nieuwe woning te bouwen. De kosten voor bouw van de woning als ook de kos-ten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmings-plan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de ge-meente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestem-mingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de heer Stienstra worden gedragen.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan econo-misch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anders-zins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voor-liggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de resultaten van in-spraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

6.2.1

Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan is niet voor inspraak ter inzage gelegd. Op grond van de Wro wordt het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

In deze periode van terinzagelegging kan door iedereen een zienswijze worden ingediend. De grootte van het voorliggende bestemmingsplan in overweging nemende wordt het bieden van de mogelijkheid voor inspraak op het vooront-werp- bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.

6.2.2

Overleg

Op 9 maart 2010 is het voorontwerp van het bestemmingsplan Kerkhofsteeg te IJlst aan de diverse overleginstanties verzonden:

1. VROM Inspectie;
2. Commissie van Overleg van de provincie Fryslân;
3. Wetterskip Fryslân.

Een schriftelijke reactie is ontvangen van de onder punt 1 en 2 genoemde instanties. Wetterskip Fryslân heeft geen reactie gegeven op het toegestuurde plan.

Ad 1. VROM Inspectie

Opmerking

Er wordt opgemerkt dat een gedegen cultuurhistorische analyse van de locatie en een daarop afgestemde visie over de ruimtelijke inpassing van de woning ontbreken in het bestemmingsplan. Geconstateerd wordt dat de bouw van de woning tot verdichting leidt van het open karakter van het achterterrein. De overgang van het gesloten stadsbeeld naar het open landschap zal hierdoor verwateren. VROM Inspectie verzoekt dan ook het plan aan te passen en te streven naar een ontwikkeling die wel aansluit bij de doelstelling van het beschermde stadsgezicht.

Reactie

Naar aanleiding van deze reactie heeft de gemeente op 4 juni 2010 overleg gehad met de heer P. Timmer van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In dit overleg kwam naar voren dat het plan niet verder hoeft worden aangepast maar de cultuurhistorische analyse en met name de visie over de ruimtelijke inpassing van de woning dienen te worden aangevuld in het bestemmingsplan. Deze cultuurhistorische analyse en de daarop afgestemde visie over de ruimtelijke inpassing zijn beschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

Opmerking

Het lijkt erop dat er geen verband is gelegd tussen de hoge archeologische waarde van de locatie en de resultaten van het inventariserend veldonderzoek. VROM Inspectie stelt dat het bestemmingsplan daarom onvoldoende waarborg biedt voor behoud van de archeologische waarden.

Reactie

Het archeologisch adviesbureau De Steekproef BV heeft een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Op basis van het onderzoek blijkt dat de bodem uit een dik pakket rommelig veen bestaat dat is vermenging met baksteen en mortel. Dit pakket is afgedekt met ongeveer een laag bouwzand van ongeveer een halve meter dik. Waarschijnlijk bestaat het met slooppuin vermengde pakket uit materiaal dat hier is gestort om een depressie te vullen. Archeologische indicatoren ontbreken volledig in het plangebied. Vanuit het oogpunt van archeologie is er geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Ad 2. Commissie van Overleg van de provincie Fryslân

Opmerking

De Provincie Fryslân stelt dat de provinciale belangen in het voorontwerp bestemmingsplan op een juiste wijze zijn verwerkt. De Provincie Fryslân gaat er vanuit dat de te realiseren woning verdisconteerd wordt in het woonprogramma en dat nog nader onderzocht wordt in hoeverre bodemsanering, waarvoor een saneringsplan moet worden goedgekeurd, noodzakelijk is.

Het plan geeft geen aanleiding tot opmerkingen. De commissie acht toezending van het ontwerpplan dan ook niet nodig.

Reactie

De te realiseren woning past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente. Na vervolgonderzoek is gebleken dat er op een bepaald punt een vorm van bodemverontreiniging is geconstateerd. Voor de locatie zal, voordat de bodemsanering wordt uitgevoerd, een BUS melding worden gedaan.

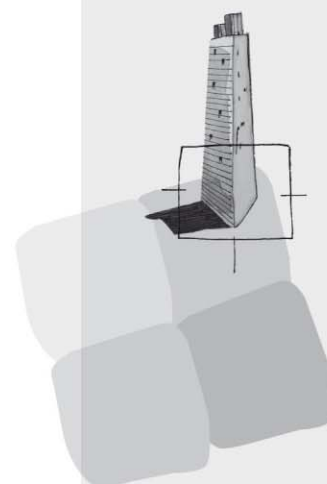
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Wymbritseradiel

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
285.32.30.24.02



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort