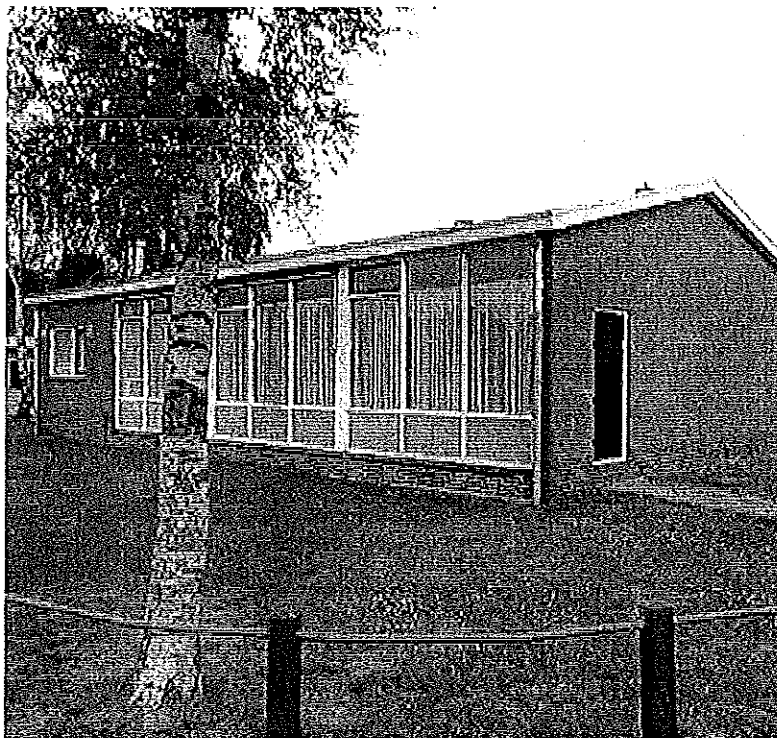


Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan

"Jistrum (wijziging bestemming Marwei
3)"



2008

15-BP-I wp-02

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan Jistrum "wijziging bestemming Marwei 3)"

TOELICHTING

1. Inleiding

Er is medewerking gevraagd aan een wijziging van het bestemmingsplan van maatschappelijke doeleinden 2 in woondoeleinden voor het pand Marwei 3 te Jistrum.

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 betreffende perceel is in het geldende bestemmingsplan "Jistrum" de bestemming "maatschappelijke doeleinden 2" toegekend. Verder rust er een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO op deze bestemming. Door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan de geldende bestemming worden gewijzigd in de bestemming "woondoeleinden".

Bij een wijziging dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen: De bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) "Woondoeleinden W(a)1 – W(a)6, W(b)1 – W(b)6, W(c)1 – W(c)6" en/of "Tuin", alsmede de oppervlakte van het (de) bouwvlak(ken) wordt vergroot, dan wel de ligging van een (de) op de kaart aangegeven bouwvlak(ken) wordt gewijzigd, mits:

- 1 de afstand ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3m zal bedragen;
- 2 de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het, op moment van wijziging vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid;
- 3 de geluidbelasting van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- 4 rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorpskern, dorpsuitlopers of landelijk gebied) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;

3. Beoordeling

3.1. Bouwplan/project

Het project betreft een wijziging van het gebruik van het pand en de verbouw (zonder uitbreiding) van het pand tot woning.

3.2. Ruimtelijke inpasbaarheid

Het gebied rondom het perceel is voornamelijk bestemd voor woningen. Ten noorden van het pand ligt een verenigingsgebouw en ten westen van het pand is een basisschool gevestigd. Gelet op de omgeving is de verandering naar een woonbestemming ruimtelijk aanvaardbaar.

3.3. Functionele inpasbaarheid

Een toetsing van het verzoek aan de gestelde voorwaarden laat het volgende beeld zien.

- Ad. 1. Dit criterium is met name van belang bij een wijziging van de oppervlakte van het (de) bouwvlak(ken), dan wel de ligging van een (de) op de kaart aangegeven bouwvlak(ken). In het onderhavige geval gaat het om een wijziging van het gebruik. Dit criterium is dan ook niet van toepassing.
- Ad. 2. In het gemeentelijk woningbouwbeleid wordt rekening gehouden met incidentele invulling in bestaand gebied. Het programma kent daarom enige flexibiliteit met betrekking tot de verdeling van de nieuwbouw over de dorpen en locaties. Bovendien is er momenteel nog wel ruimte binnen de woningbouwplanning voor kleinschalige initiatieven, waarmee voordien geen rekening was gehouden.
- Ad. 3. Bij de planontwikkeling, met name waar het gaat om geluidgevoelige functies, is het van belang vooraf akoestische prognoses te geven. Daarop gebaseerde maatregelen moeten worden vastgelegd in het wijzigingsplan. Voor wegen geldt van rechtswege op grond van de Wet Geluidhinder (Wgh) een zone waarbinnen een normering van kracht is voor de geluidbelasting van het verkeer. Voor wegen met een 60 km-regime geldt de 50(+5) dB(A)-geluidscontour. Voor wegen met een 80 km-regime geldt de 50(+2) dB(A)-geluidscontour. Conform artikel 74 van de Wgh geldt een dergelijke zone niet voor wegen binnen een woonerf of een vergelijkbare 30 km-zone. Uit de Wgh vloeit verder voort dat akoestisch onderzoek noodzakelijk is ten behoeve van nieuwe situaties ten aanzien van geluidgevoelige functies. De locatie Marwei 3 ligt in een 30-km zone waar dus geen zonering aan de orde is. Hiervoor is dus geen onderzoek nodig.
- Ad. 4. In de paragraaf ruimtelijke inpasbaarheid hebben we al geconstateerd dat de gewenste en gevraagde planologische wijziging aanvaardbaar is. Bovendien betreft het een functiewijziging en verbouw van een bestaand pand. De wijziging die met dit wijzigingsplan wordt voorgesteld, achten wij gelet op het voorgaande, acceptabel.

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

Op grond van de Europese Vogel- en habitatrichtlijn en de Flora- en Faunawet is in het kader van het wijzigingsplan inzicht nodig in de mogelijke effecten van enige voorgenomen invulling van terreinen op de aanwezige ecologische waarden.

In de ecologische toets van het bestemmingsplan "Jistrum", waar het betreffende perceel in valt, staat de volgende conclusie.

"Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels beheersmatig en conserverend van karakter, gericht op de aanwezige functies. Er valt in deze gebieden geen significant negatieve invloed op beschermde en/of bedreigde soorten te verwachten."

Gelet op de ontwikkeling die met het wijzigingsplan wordt beoogd en het voorgaande, zijn wij van mening dat op grond van de Flora- en Faunawet zich geen belemmeringen voordoen ten aanzien van de onderhavige wijziging.

4.2. Archeologie

In 1992 werd het Europese Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel om het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen.

Een gevolg daarvan is dat met name bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen nagegaan dient te worden in hoeverre er mogelijk sprake is van archeologische waarden.

In het bestemmingsplan "Jistrum" staan in de paragraaf archeologische toets het volgende over de consequenties van het bestemmingsplan.

"Voor de plangebieden It Heechlân en de Jisteboerewei zijn er geen gevolgen. Vanwege het feit dat het overige plangebied al langere tijd grotendeels bebouwd gebied is, ligt het voor de hand dat de bodem al aanmerkelijk verstoord is. Daarom wordt er, ten aanzien van die delen van het plangebied, verwacht dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Daarbij komt dat het onderhavige bestemmingsplan voornamelijk een conserverende regeling behelst, zodat er voor het overgrote deel van het plangebied geen ingrepen in de bodem plaats zullen vinden."

Voor het onderhavige project vinden geen ingrepen in de bodem plaats. Archeologisch onderzoek is gelet op het voorgaande niet vereist.

4.3. Bodemonderzoek

Het bestaande pand wordt verbouwd tot woning. Het huidige pand wordt niet uitgebreid. Er hoeft dan ook geen bodemonderzoek plaats te vinden

4.4. Watertoets

Het wijzigingsplan heeft geen betrekking op het oprichten van bebouwing. Er hoeft dan ook geen "extra" open water te worden gerealiseerd.

4.5. Wet geluidhinder

In paragraaf 3.3. van dit wijzigingsplan wordt al aangegeven dat de locatie Marwei 3 in een 30-km zone ligt waar dus geen zonering aan de orde is. Hiervoor is dus ook geen onderzoek nodig.

4.6. Externe veiligheid

In het bestemmingsplan "Jistrum" staat het volgende over "externe veiligheid". Wat hierin genoemd en hierna weergegeven is ook op dit wijzigingsplan van toepassing.

"Het betreft het gevaar voor calamiteiten voor de woonomgeving en andere kwetsbare functies. In het geval van Jistrum hangt dit samen met de aanwezige bedrijvigheid. Voor de bestaande bedrijven in de woonomgeving geldt dat deze qua gevaarzetting zeer beperkt zijn. In het plangebied 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. Verder kunnen op woonwerklocaties Jisteboerewei (die op een afstand van circa 100 meter vanaf de woonbestemming ligt) bedrijven tot maximaal categorie 2 uit de Basiszoneringslijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten worden gevestigd, wat onder meer inhoudt dat de gevaarzetting minimaal is.

4.7. Luchtkwaliteit

In het bestemmingsplan "Jistrum" is hierover het volgende over opgenomen. "Er is onderzoek gedaan naar de huidige en de te verwachten luchtkwaliteit in 2015. Te verwachten is dat op grond van de toetsingscriteria van het besluit Luchtkwaliteit zich in 2015 te Jistrum geen overschrijdingen van een grenswaarde of een plandrempel zullen voordoen. Een uitzondering hierop vormt de grenswaarde van de stof PM 10 (fijn stof). De overschrijding van deze grenswaarde (die overal in het land voorkomt) heeft geen gevolgen voor het onderhavige bestemmingsplan."

Dit geldt ook voor het voorliggende wijzigingsplan.

4.8. Conclusie

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

5. Toelichting op de voorschriften

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is aan het perceel de bestemming "W(a)1 (vrijstaande woningen)" toegekend.

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economisch

De functieverandering van het pand, die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, is een particuliere zaak. Realisering vindt plaats binnen de randvoorwaarden die de gemeente onder meer in dit wijzigingsplan aangeeft. In financiële zin heeft de gemeente hiermee geen bemoeienis.

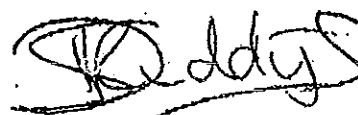
6.2 Maatschappelijk

Het ontwerp wijzigingsplan heeft conform paragraaf 6.1 van de bestemming "Maatschappelijke doeleinden 2" van het bestemmingsplan "Jistrum" beschreven procedure vanaf 25 juni 2008 tot en met 23 juli 2008 ter inzage gelegen.

VASTGESTELD

Burgum, 25 juli 2008

namens het college van burgemeester
en wethouders van Tytsjerksteradiel
het hoofd van de afdeling Ruimte
Drs. S. Ruddijs



Goedgekeurd, 776334
Leeuwarden, 30-7-2008
namens Gedeputeerde Staten van Fryslân,
drs. M.H.J. Stijnen,
Hoofd Afdeling Ruimte.

