

Bestemmingsplan

Dammeloane 7,
Damwâld

Juni 2014



GEWOAN BYSÛNDER

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding.....	5
2. Beleidskader.....	5
Bestemmingsplan	5
Omgevingsvergunning.....	5
Bestemmingsplanherziening	5
Provinciaal beleid	5
Verordening Romte Fryslân.....	6
3. Overwegingen	7
Stedenbouw.....	7
Ecologie en milieu	7
Archeologie.....	7
Water	8
Luchtkwaliteit	9
Geluid	9
Bodem	10
Externe veiligheidsparaagraaf	10
Economische uitvoerbaarheid	10
Exploitatieplan	10
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
Vooroverleg	10
Rijk.....	11
Provincie	11
Wetterskip.....	11
4. Planbeschrijving en procedure	12
Afzonderlijke bestemmingen	12
Zienswijzen	12



Figuur 2 vergunde situatie

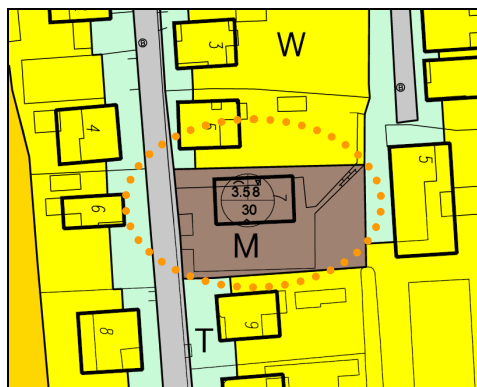
1. Aanleiding

Op 13 maart 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van een school tot woning aan de Dammeloane 7 in Damwâld. De voormalige school is verbouwd tot woning, waarbij aan de vorm van het gebouw nagenoeg niets is veranderd. Omdat met deze vergunning de bestemming van het perceel niet is gewijzigd, wordt in deze bestemmingsplanherziening de bestemming van het perceel aangepast in wonen.

2. Beleidskader

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is hier het bestemmingsplan 'Damwoude-kom'. De voormalige school heeft hierin de bestemming 'maatschappelijke doeleinden'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen.



Figuur 3 fragment vigerend bestemmingsplan

Omgevingsvergunning

Op 13 maart 2012 is er een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van de voormalige school tot woning. Deze vergunning is verleend voor de activiteiten bouwen (het verbouwen van een school tot woning) en planologisch strijdig gebruik (wonen in de bestemming maatschappelijke doeleinden).

Bestemmingsplanherziening

Deze bestemmingsplanherziening is bedoeld om de verleende omgevingsvergunning uit 2012 te verwerken in een bestemmingsplan. Op deze manier wordt het bestemmingsplan voor dit perceel weer actueel en aangepast aan de huidige situatie.

De gemeenteraad is bevoegd gezag voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan, met eventueel ingediende zienswijzen zal dan ook aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Provinciaal beleid

In haar Streekplan "Om de kwaliteit fan de romte" 2007 geeft de provincie aan dat zij kiest voor zorgvuldig ruimtegebruik. Om het toekomstige ruimtebeslag van wonen te beperken, worden nieuwe woningen zoveel mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied van kernen opgevangen. Door het bestaande bebouwde gebied optimaal te benutten wordt bijgedragen aan een efficiënt gebruik van de ruimte en daarmee aan een duurzame ruimtelijke inrichting. In dit geval gaat het om het verwerken van een verleende omgevingsvergunning in een bestemmingsplanherziening. Het aantal woningen neemt hierdoor niet toe.

Verordening Romte Fryslân

In de verordening Romte is de begrenzing van het bestaande stedelijk gebied vastgelegd. De locatie is gelegen binnen dit stedelijk gebied. Omdat het gaat om een verleende omgevingsvergunning die verwerkt wordt in een bestemmingsplan, past het plan binnen het provinciale beleid zoals dit is vastgelegd in de verordening Romte.

3. Overwegingen

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

Stedenbouw

Uit stedenbouwkundig oogpunt is de functiewijziging van de school naar woning geen bezwaar. Aan de vorm van het pand verandert nagenoeg niets. De wijzigingen hebben vooral betrekking op de gevelaanzichten.



Figuur 4 huidige situatie

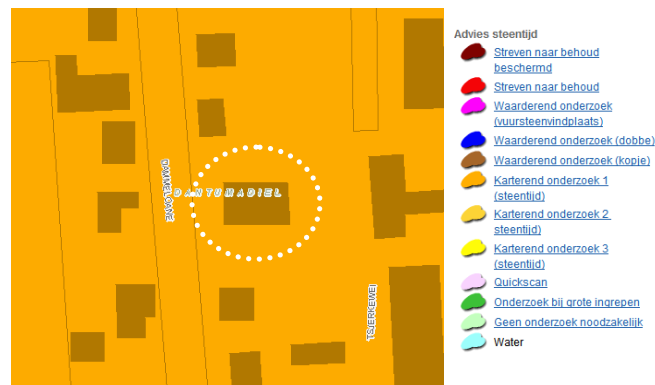
Er is langs de Dammeloane sprake van een verspringende rooilijn, de woningen staan niet in een rechte voorgevelrooilijn. De plaats van de voormalige school sluit bij dit patroon aan. Het bestaande straat- en bebouwingsbeeld wordt niet aangetast. Ook wordt er geen afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Het plangebied ligt in een woonwijk. De nieuwe woonfunctie past dan ook uitstekend in deze omgeving.

Ecologie en milieu

Bij een nieuwe ontwikkeling dient te worden nagegaan of er sprake is van een negatieve ontwikkeling op de natuurwaarden. Gezien het feit dat het gaat om een verleende en gerealiseerde omgevingsvergunning die planologisch verwerkt wordt in een bestemmingsplan, zal de bestemmingsplanherziening geen conflict veroorzaken met de Flora- en faunawet, omdat er alleen sprake is van algemene soorten. Een ecologisch onderzoek kan achterwege blijven.

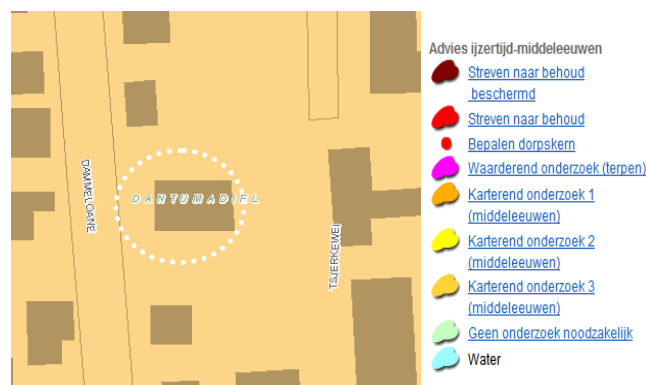
Archeologie

Voor wat betreft het aspect archeologie zijn de provinciale kaarten van FAMKE geraadpleegd. Voor de periode steentijd-bronstijd wordt voor onderhavig gebied aangegeven dat in deze gebieden zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte kunnen bevinden, afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren. Omdat de voorgestelde ontwikkeling kleiner is dan 500 m² en de bodem niet wordt verstoord kan een karterend (boor)onderzoek achterwege blijven.



Figuur 5 bron: FAMKE, periode steentijd-bronstijd

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen geeft de kaart aan dat het hier gaat om een gebied waar een karterend onderzoek 3 nodig is. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd – vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.



Figuur 6 FAMKE, periode ijzertijd-middeleeuwen

Omdat de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 5000 m² en de bodem niet wordt verstoord, is nader archeologisch onderzoek niet nodig.

Water

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitdrukkelijk 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. Voor het overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Bro wordt Wetterskip Fryslân gevraagd het voorliggende bestemmingsplan te beoordelen en een advies voor de watertoets te geven. Voor deze beoordeling is als format de digitale watertoets ontwikkeld. Met de digitale watertoets kunnen watertoetsen worden aangevraagd voor alle ruimtelijke plannen. De digitale watertoets bepaalt welke procedure moet worden doorlopen voor de watertoets.

Er zijn drie procedures mogelijk:

- geen waterschapsbelang: de procedure “geen waterschapsbelang” wordt gevolgd voor ruimtelijke plannen die geen invloed hebben op het watersysteem. Deze procedure is van toepassing voor functiewijzigingen zoals een agrarisch bedrijf dat een woonbestemming krijgt. Voor deze plannen is een kort wateradvies voldoende en is geen overleg met het waterschap nodig. Het wateradvies wordt verstrekt via de email. Het waterschap ontvangt een melding van de aanvraag.

- Korte procedure: de “korte procedure” wordt gevolgd voor ruimtelijke plannen met een beperkte invloed op het watersysteem zoals een uitbreiding van een bestaande woning. Voor deze plannen volstaat een standaard wateradvies en is geen overleg met het waterschap nodig. Een standaard wateradvies wordt verstrekt via de email. Het waterschap ontvangt een melding van de aanvraag.
Normale procedure: de “normale procedure” wordt gevolgd voor ruimtelijke plannen met een niet te verwaarlozen invloed op het watersysteem zoals uitbreidingen met meerdere woningen. De aanpassingen van het watersysteem moeten in overleg met het waterschap worden bepaald. Het waterschap ontvangt de aanvraag van de digitale watertoets en neemt binnen een paar weken contact met de gemeente op om een afspraak te maken voor overleg.

De initiatiefnemer heeft in de procedure van de omgevingsvergunning al het Wetterskip Fryslan geïnformeerd over het plan Dammeloane 7, Damwâld via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslan is niet nodig. Wetterskip Fryslan geeft een positief wateradvies. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door enige waterproblematiek belemmerd.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Daarmee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Tegelijkertijd zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' en bijbehorende ministeriële regeling in werking getreden.

De belangrijkste verandering ten opzichte van het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 vormen de situaties waarbij getoetst moet worden aan de normen voor luchtkwaliteit (gebaseerd op de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit) zoals fijn stof (PM10) en stikstofmonoxide (NO2). Onder het oude besluit was de gemeente gehouden bij de uitoefening van haar bevoegdheden altijd te toetsen aan luchtkwaliteit: of voldaan werd aan de normen en welke bijdrage een specifieke activiteit had op luchtkwaliteit. Onder de Wet luchtkwaliteit is dit niet meer in alle gevallen vereist. Als aannemelijk is gemaakt dat een project 'niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht' mag het bevoegd gezag haar bevoegdheden uitoefenen. Met andere woorden: als de schaal van een project (en dan met name gericht op de verkeersinvloed van het project op het omliggende wegennet) binnen bepaalde grenzen blijft hoeft niet getoetst te worden aan luchtkwaliteitsnormen. De grenzen die hiervoor gehanteerd moeten worden zijn aangegeven in het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen en bijbehorende ministeriële regeling.

In het besluit is aangegeven dat projecten die de 3% grens niet overschrijden, niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Echter, totdat er een nationaal programma is opgesteld voor het verbeteren van de luchtkwaliteit geldt de tijdelijke 1% grens. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar gecompenseerd zal worden door de trendmatige toename van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen sprake is van een afname. Op dit moment is de tijdelijke 1% grens van toepassing.

De functie maatschappelijke doeleinden wordt omgezet in één woning. Deze situatie is al vergund en gerealiseerd. De bestemmingsplanherziening heeft daarom geen invloed op het aantal verkeersbewegingen. Een verslechtering van de luchtkwaliteit (1% grens) is niet aan de orde. Er hoeft geen (vervolg)onderzoek te worden ingesteld naar de luchtkwaliteit.

Geluid

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 oktober 2010 voor het laatst gewijzigd.

In de Wgh is in artikel 74 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 te hoogste 30 kilometer per uur is toegestaan.

De geluidsbelasting van de nieuwe woning blijft binnen de wettelijk toegestane waarde. De geluidsbelasting op de gevels is dan ook geen belemmering om medewerking aan de bestemmingsplanherziening te verlenen.

Bodem

Het gaat om een wijziging van het gebruik, de bodem wordt niet geroerd. De gesteldheid van de bodem vorm geen belemmering voor het bouwplan.

Externe veiligheidsparagraaf

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Binnen of buiten het bestemmingsplan zijn conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

Economische uitvoerbaarheid

Bij een bestemmingsplanherziening moet worden aangegeven of het plan economisch uitvoerbaar is. Omdat het gaat om een particulier initiatief en een verwerking van een al verleende vergunning in een bestemmingsplan, heeft het plan geen financiële consequenties voor de gemeente.

Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wro dient door de gemeenteraad een exploitatieplan te worden vastgesteld voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Slechts in een beperkt aantal nader omschreven gevallen kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen. In onderhavig geval is hiervan sprake.

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.

Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Bro 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.

Rijk

Op 22 december 2011 heeft de directeur-generaal Ruimte van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de gemeenten nader geïnformeerd over de beëindiging van een aantal taken die voorheen door de Inspectie van het voormalige Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer werden uitgevoerd. In deze brief wordt onder andere aangegeven dat het Rijk tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen niet meer zal toetsen op een concrete doorwerking van nationale belangen. De bestemmingsplannen hoeven daarom niet meer te worden gemeld bij de (voormalige) VROM-Inspectie.

Rijksdiensten die direct belanghebbende zij bij gemeentelijke plannen moeten deze plannen nog wel vooraf kunnen beoordelen vanuit hun rol als direct belanghebbende. Het gaat dan om voorontwerp bestemmingsplannen die van invloed kunnen zijn op de directe belangen waarvoor de betrokken rijksdiensten verantwoordelijk zijn. Omdat dit bestemmingsplan geen invloed heeft de op rijksbelangen, is vooroverleg met de rijksdiensten niet noodzakelijk geacht.

Provincie

Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Fryslân hebben bij brief van 31 januari 2012 aangegeven voor welke plannen of projecten het vooroverleg in het kader van onder meer ontwerp bestemmingsplannen achterwege kan blijven. Niet elk plan of project raakt immers een provinciaal belang.

Het uitgangspunt van de provincie is: niet meer overleg dan nodig is teneinde de ambtelijke en bestuurlijke lasten laag te houden, maar voldoende om bestuurlijke problemen bij tegengestelde belangen te voorkomen. Overleg is niet noodzakelijk als het gaat om een toevoeging van 1 woning binnen een kern in bestaand stedelijk gebied. Deze woning is al vergund en feitelijk aanwezig. Vooroverleg met de provincie is daarom niet noodzakelijk geacht.

Wetterskip

Het Wetterskip Fryslân heeft per 19 juli 2010 de digitale watertoets geïntroduceerd. Voor eenvoudige plannen, zoals het bestemmingsplan Dammeloane 7, vervangt het invullen van de digitale watertoets het vooroverleg met het Wetterskip.

Het onderliggende bestemmingsplan valt onder de "normale procedure", zoals omschreven in paragraaf 3. Omdat het in dit geval gaat om een verleende omgevingsvergunning die wordt verwerkt in een bestemmingsplan is geen nieuwe watertoets ingevuld. Het overleg met het Wetterskip heeft al plaatsgevonden tijdens de vergunningprocedure.

4. Planbeschrijving en procedure

Afzonderlijke bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan kent aan de projectlocatie de volgende bestemmingen toe.

- De bestemming “Wonen”. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, openbare nutsvoorzieningen, ondergeschikte bebouwing en bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- De bestemming “Tuin”. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en paden. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Alleen erkers tot een breedte van ten hoogste 50% van de voorgevel 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 het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt zijn toegestaan. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover deze vergunningsvrij zijn.

Zienswijzen

In artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van is. Het ontwerp bestemmingsplan is na publicatie in de voorgeschreven bladen voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kon een ieder mondelinge of schriftelijke zienswijzen indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.