

Wijzigingsplan Winsum-Dorp – Trekweg naar Onderdendam 2

Vastgesteld

Wijzigingsplan – Winsum- Dorp,
Trekweg naar Onderdendam 2

Code 12-77-03 / 09-04-13

GEMEENTE WINSUM 12-77-03 / 09-04-13
WIJZIGINGSPLAN WINSUM-DORP – TREKWEG NAAR
ONDERDENDAM 2

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>Blz</u>
1. INLEIDING	1
2. HUIDIGE SITUATIE	2
2. 1. Huidige situatie	2
2. 2. Planologische situatie	2
3. PLANOLOGISCHE TOETSING	4
4. EFECTEN OP DE OMGEVING EN RANDVOORWAARDEN	6
4. 1. Milieuaspecten	6
4. 2. Water	6
4. 3. Ecologie	7
4. 4. Cultuurhistorie en archeologie	7
4. 5. Externe veiligheid	7
5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	9
5. 1. Algemeen	9
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	9
6. UITVOERBAARHEID	10
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	10

1. INLEIDING

Voor de kern Winsum in de gelijknamige gemeente is in 2010 een bestemmingsplan voor nagenoeg het hele dorp vastgesteld.

Aan de Trekweg naar Onderdendam met als huisnummer 2, 2a en 3 is tot voor enige tijd een bedrijf gevestigd geweest. Er is thans sprake van alleen een woonfunctie. Ten onrechte heeft het pand in het huidige bestemmingsplan nog een bedrijfsbestemming.

Om de inmiddels aanwezige situatie met louter een woonfunctie ook planologisch te legaliseren, wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid uit de planregels van het vigerende plan. Daartoe dient het voorliggende wijzigingsplan. De wijzigingsregels verplichten om met een aantal randvoorwaarden rekening te houden. Daaraan kan, gelet op de inmiddels aanwezige situatie, worden voldaan.

Na deze inleiding worden in deze toelichting beschreven:

- de huidige situatie (hoofdstuk 2);
- een toetsing aan de wijzigingsregels uit het vigerende bestemmingsplan (hoofdstuk 3);
- een korte toetsing aan de relevante omgevingsaspecten (hoofdstuk 4);
- een toelichting op de juridische regeling (hoofdstuk 5).
- een weergave van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 6).

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied van dit wijzigingsplan heeft betrekking op een perceel aan de Trekweg naar Onderdendam 2, 2a 3, gelegen aan het Winsumerdiep. Onderstaande figuur 1 geeft een beeld van het plangebied met zijn directe omgeving. Op het perceel is een vrijstaande woning aanwezig met enkele bijgebouwen. Het gaat om een woning horend bij een loodgietersbedrijf, waarvan ter plaatse alleen de administratieve activiteiten aanwezig zijn. Ter plaatse worden geen bedrijfsactiviteiten van het loodgietersbedrijf uitgevoerd, zodat er nu alleen nog sprake is van een woonfunctie.

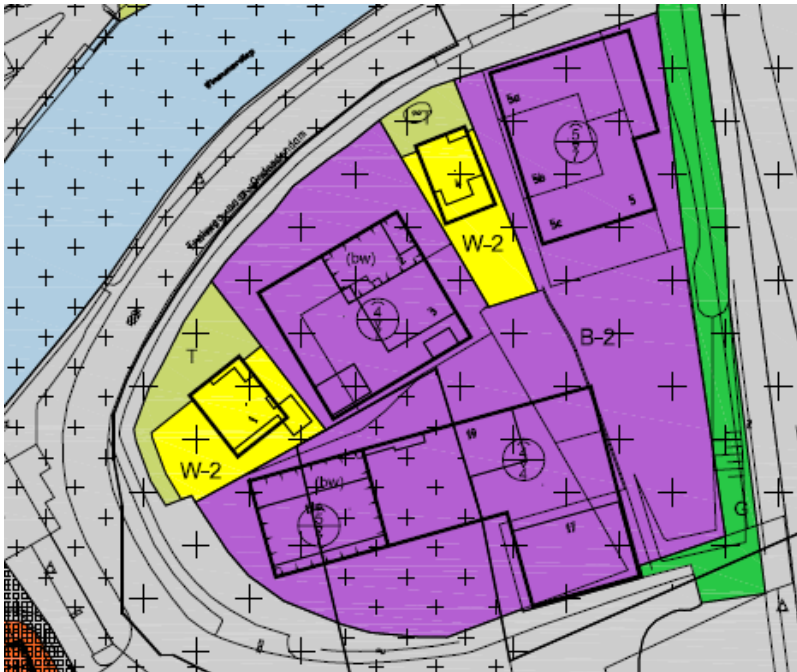
De Trekweg naar Onderdendam, een historische verbinding naar het gelijknamige dorp, heeft in ruimtelijk-functionele zin een gemengd karakter. Grenzend aan het plangebied staan lang de Trekweg enige vrijstaande woningen. Zuidelijk en oostelijk komen enkele kleinschalige bedrijven voor. Figuur 1 toont de aanwezige kadastrale situatie en de begrenzing van het wijzigingsplan.



Figuur 1. Huidige situatie

2. 2. Planologische situatie

Het plangebied opgenomen in het bestemmingsplan *Winsum-Dorp*. Dit plan is door de gemeenteraad van Winsum bij besluit van 28 september 2010 vastgesteld. In het bestemmingsplan is de planlocatie onder de bestemming "Bedrijf-2" gebracht. Zie voor een fragment uit het vigerende plan figuur 2.



Figuur 2. Fragment bestemmingsplan Winsum-Dorp (2010)

Het bestemmingsplan kent in artikel 47 van de planregels diverse wijzigingsbevoegdheden, regelingen waarmee flexibel op veranderingen kan worden ingespeeld. De wijzigingsbevoegdheden worden toegepast door het college van burgemeester en wethouders binnen de randvoorwaarden die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Dat zijn de criteria in artikel 47. Het gaat om criteria die te maken hebben met een goede ruimtelijk-functionele inpassing. De toetsing aan deze criteria wordt in hoofdstuk 4 beschreven.

3. PLANOLOGISCHE TOETSING

Artikel 47 van de planregels van het bestemmingsplan *Winsum-Dorp* geeft de mogelijkheid om een aantal functiewijzigingen toe te passen. Onder meer is in artikel 47,a de mogelijkheid opgenomen om de bestemming "Bedrijf-2", waar hier sprake van is, om te zetten naar een woonbestemming en naar een tuinbestemming.

Algemeen bepaalt artikel 47 dat wijzigingen mogen worden toegepast, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht, het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en milieusituatie, de sociale en verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Verwerking in wijzigingsplan leert dat de locatie aan de Trekweg buiten het beschermde dorpsgezicht valt. Verder wordt aan de overige algemene voorwaarden voldaan: de aanwezige ruimtelijke situatie wordt niet veranderd, alleen functioneel vindt omzetting naar een 'lichtere' (woon-) bestemming plaats. De toetsing aan relevante milieuaspecten wordt in het volgende hoofdstuk kort beschreven.

Daarnaast zijn een aantal specifieke criteria in artikel 47 opgenomen. Het gaat om de volgende wijzigingscriteria:

1. *De wijzigingsbevoegdheid mag worden toegepast mits de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.*

Verwerking in het wijzigingsplan:

De bedrijfsfunctie is ter plaatse niet aanwezig; aan het criterium wordt voldaan.

2. *De woonfunctie mag een geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, met name niet aan die van naburige bedrijven.*

Verwerking in het wijzigingsplan:

Nabij het pand aan de Trekweg zijn nog enkele andere bedrijven gevestigd: een garagebedrijf met toonzaal en een bouwbedrijf. Daarvan onderzoekt het garagebedrijf, gevestigd aan de zuidzijde, de mogelijkheden om met het bedrijf te stoppen en het terrein een nieuwe (woon)functie te geven.

Ten opzichte van de bedrijvigheid hanteert de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) in de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* richtafstanden. In concrete situaties mag van deze maat worden afgeweken, indien de plaatselijke situatie daartoe aanleiding geeft.

De afstand van het pand aan de Trekweg tot de omliggende bedrijfsbestemmingen bedraagt een kleine 30 m. In de concrete situatie is gebleken is dat vanwege de kleinschalige aard van de bedrijvigheid er geen sprake is van knelpunten op milieuvlak.

3. *Er moet voldoende parkeergelegenheid in de omgeving zijn.*

Verwerking in het wijzigingsplan:

Parkeren voor de woning vindt op eigen terrein plaats. Er is geen parkeerdruk op de omliggende (openbare) terreinen.

4. *De woning(en) worden op adequate wijze ontsloten.*

Verwerking in het wijzigingsplan:

Ontsluiting van het perceel vindt aan de noordzijde plaats. Deze situatie geeft geen problemen.

5. *De te bouwen woningen zijn in overeenstemming met het op moment van wijziging vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid.*

Verwerking in het wijzigingsplan:

Het gaat met dit wijzigingsplan om een legalisering van een aanwezige woonsituatie. Er wordt geen beslag gelegd op de beschikbare nieuwbouwruiimte.

6. *De geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten zal niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.*

Verwerking in het wijzigingsplan:

Er wordt feitelijk geen nieuwe situatie gecreëerd waarmee strijd zou kunnen ontstaan met de Wet geluidhinder. Verder verandert met dit wijzigingsplan de afstand tot de Trekweg niet; de woonbestemming wordt met de voorgevel vastgelegd. Bovendien was in het vigerende bestemmingsplan reeds een geluidgevoelige functie (bedrijfswooning) gelegd.

7. *Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zullen voor de betreffende gronden de bepalingen van de artikelen artikel 25 (Tuin) en artikel 31 (Wonen-2) van overeenkomstige toepassing zijn.*

Verwerking in het wijzigingsplan:

Gelet op de hoofdvorm van de woning wordt met dit wijzigingsplan de bestemming Wonen-2 toegepast. Aan de wegzijde wordt de bestemming Tuin gelegd. Deze bestemmingen sluit goed aan op die van de naastliggende panden (vergelijk eerder figuur 2).

4. EFECTEN OP DE OMGEVING EN RANDVOORWAARDEN

4. 1. Milieuaspecten

4.1.1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is goede afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

In het vorige hoofdstuk is al aangegeven dat in de concrete situatie geen milieuproblemen bestaan.

4.1.2. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik

Het gaat om een bestaande functie. Er vinden geen werkzaamheden plaats met gevolgen voor de bodem.

4.1.3. Geluidhinder

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een wettelijke geluidzone, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Het wijzigingsplan regelt een bestaande situatie. De afstand tot de geluidbron (Trekweg naar Onderdendam) verandert niet. De voorgevel wordt met dit wijzigingsplan vastgelegd.

4.1.4. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Projecten die in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden

Dit wijzigingsplan maakt geen projecten mogelijk die boven de grens van de regeling "in betekenende mate" bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4. 2. Water

Bij de toetsing aan het waterbeleid gaat het om een toetsing aan waterkwantiteitsaspecten en waterkwaliteitsaspecten.

- kwantitatief -

Door dit wijzigingsplan neemt de verharding niet toe, zodat er wat dat betreft geen gevolgen voor de waterhuishouding zijn.

- kwalitatief -

Binnen dit deel van Winsum is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Het huidige rioleringsstelsel in de bestaande buurten is uitgangspunt; voor zover er in oudere buurten sprake is van een gemengd systeem, komt bij nieuwe situaties omzetting naar een gescheiden systeem aan de orde.

In de voorliggende situatie gaat het om de regeling van een bestaande situatie.

4. 3. Ecologie

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied met omgeving kent vanuit gebiedsbescherming geen bijzondere waarden. Evenmin is er sprake van invloed op de soortbescherming.

4. 4. Cultuurhistorie en archeologie

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Winsum-Dorp is het veiligstellen van de aanwezige cultuurhistorische (en aangetoonde) en de te verwachten archeologische waarden.

Ten aanzien van het eerste aspect is de dorpskern aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit wijzigingsplan ligt daarbuiten.

Wat betreft het aspect 'archeologie' dient conform het verdrag van Malta gestreefd te worden naar het behoud van archeologische resten in de archeologische verwachtingszones.

De gemeente Winsum heeft, samen met de gemeenten in Noord-Groningen een archeologische beleidsadvieskaart en een archeologische verwachtingskaart samengesteld. Voor de hele dorpskern geldt een hoge archeologische waarde. Dit duidt op de wens extra aandacht voor het aspect 'archeologie' bij diepe grondwerkzaamheden.

Deze zijn hier evenwel niet aan de orde, omdat het met dit bestemmingsplan gaat het om een functieregeling. Wel is de bestemmingsregeling Waarde – Archeologie uit het vigerende plan Winsum-Dorp van overgenomen.

4. 5. Externe veiligheid

Bij een bestemmingskeuze dient rekening te houden met de grens- en richtwaarden uit het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi).

Hierbij gaat het om de afstanden in verband met het plaatsgebonden risico terwijl verder rekening moet worden gehouden met het groepsrisico.

In of in de nabijheid van het plangebied is op basis van de *Risicokaart* van Provincie Groningen geen risicobron aanwezig

Daarnaast dient vanuit oogpunt van externe veiligheid getoetst te worden aan de *Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*, het (*concept*) *Besluit transportroutes externe veiligheid* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen*.

Volgens de toelichting op het bestemmingsplan Winsum-Dorp-2010 zijn er geen consequenties. De Trekweg is niet in het provinciaal basisnet opgenomen.

5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

5. 1. Algemeen

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de voorkomende bestemmingen. Het plan is opgezet conform de huidige *Wet ruimtelijke ordening* (2008). De plangrens ligt rond de percelen Trekweg 2.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Het *Wijzigingsplan Winsum-Dorp, Trekweg naar Onderdendam 2* gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de toekomstige bestemmingen weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden zoals opgenomen in het *bestemmingsplan Winsum-Dorp* zoals in 2010 door de raad is vastgesteld..

Van toepassing zijn de volgende bestemmingen met planvoorschriften uit dit *bestemmingsplan*:

Bestemming Wonen 2	artikel 31
Bestemming Tuin	artikel 25
Dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied	artikel 40

Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van het *bestemmingsplan Winsum-Dorp*. De bestemmingsregels, die betrekking hebben op het plangebied, zijn als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet op de wettelijke verplichtingen wordt het voorontwerp van dit wijzigingsplan voorgelegd aan de betrokken diensten van de provincie als bedoeld in het *Besluit ruimtelijke ordening*. Ook het waterschap Noorderzijlvest wordt in het vooroverleg betrokken.

Gelet op het beperkte karakter van het wijzigingsplan wordt op een kort ambtelijk overleg ingezet en worden geen problemen aangaande de maatschappelijke uitvoerbaarheid verwacht.

Van de instanties is geen reactie ingekomen.

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft vanaf 13 februari 2013 tot en met maart 2013 voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen zienswijzen ingekomen.

6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

De *Grondexploitatiewet* (onderdeel van de *Wet ruimtelijke ordening*) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het verhalen van kosten al anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels over werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

In de situatie van dit plangebied wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan vanuit de omstandigheid dat het gaat om een legalisering van een aanwezige situatie, zonder dat hieraan openbare kosten zijn verbonden.

===