

**WIJZINGINGSPLAN ST.-ANNAPAROCHIE
(WONINGBOUW CAMPUSTERREIN)**

**Wijzigingsplan St.-Annaparochie (Woningbouw
Campusterrein)**

CODE 130501 / 05-08-14

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING INITIATIEF	3
2. 1. Gewenste situatie	3
2. 2. Toetsing aan wijzigingscriteria	5
3. BELEID EN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	6
3. 1. Milieuzonering	6
3. 2. Geluid	6
4. JURIDISCHE REGELING	7
5. UITVOERBAARHEID	8
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	8
5. 3. Grondexploitatie	8

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

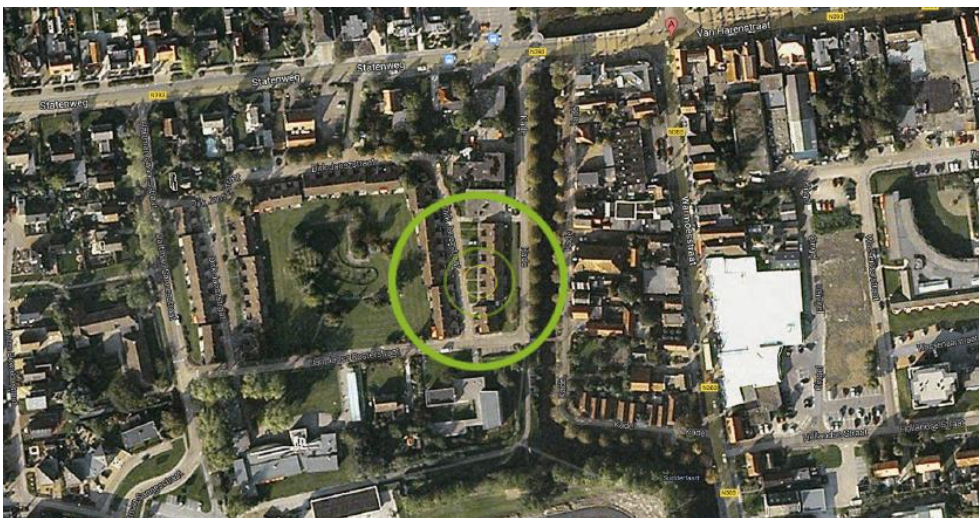
Ten behoeve van de ontwikkeling van de Campus Middelsee te St.-Annaparochie is recentelijk een bestemmingsplan vastgesteld.

Naast de ontwikkeling van een schoollocatie voor voortgezet onderwijs, voorziet dit bestemmingsplan in de ontwikkeling c.q. herstructurering van woningbouw tussen de Dirk Janszstraat en de Kade. Omdat er ten tijde van de opstelling van het bestemmingsplan nog geen exact stedenbouwkundig programma voor de betreffende woningbouw bekend was, voorziet het bestemmingsplan in een globale eindbestemming 'Woongebied'.

Inmiddels zijn er door de initiatiefnemers plannen ontvouwd, waarin voorzien wordt in de bouw van een twaalfstal geschakelde woningen aan weerszijden van de Dirk Janszstraat. De gewenste woningbouw aan de zijde van de Kade past echter niet binnen het aangegeven bouwvlak, waardoor er strijdigheid met het bestemmingsplan is. Het bestemmingsplan kent echter een wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak aan de zijde van de Kade te vergroten. Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan deze bevoegdheid.

1. 2. Plangebied

Het plangebied betreft een gebied ter weerszijden van de Dirk Janszstraat aan de noordzijde van de Jan Jansz Costerstraat te St.-Annaparochie. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

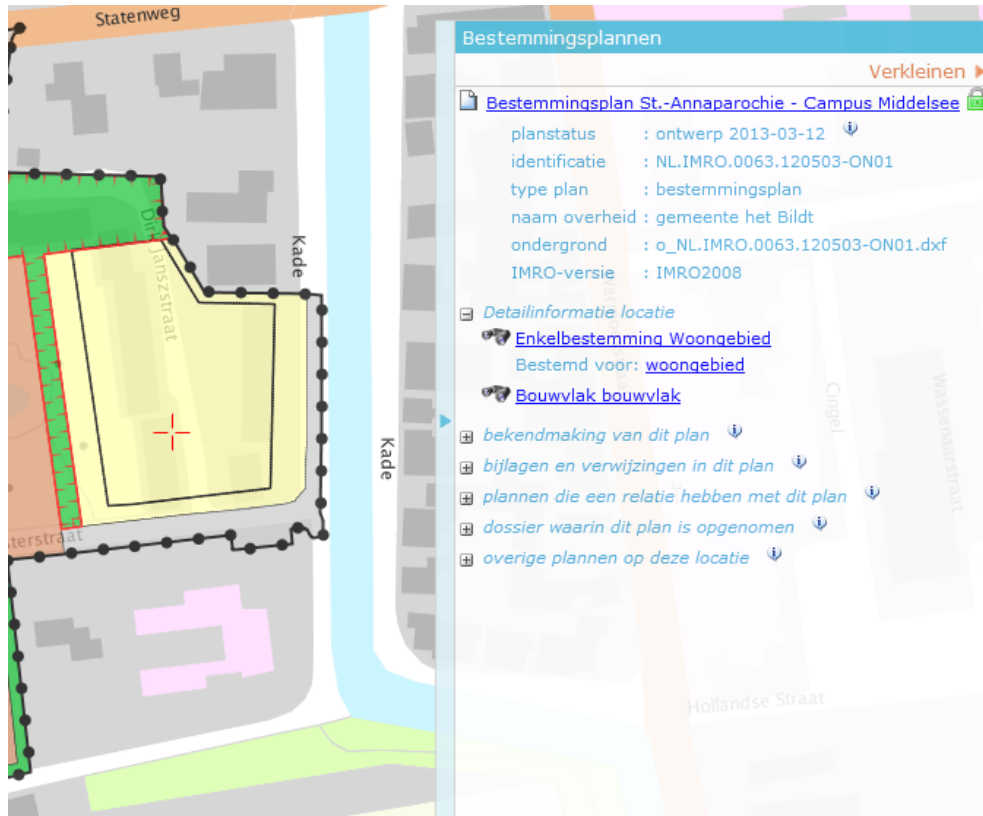


Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *St.-Annaparochie – Campus Middelsee*, dat is vastgesteld op 19 september 2013 en daarin de bestemming

‘Woongebied’ deels voorzien van een bouwvlak. Het bouwen van woningen buiten het bouwvlak is in strijd met de bestemming.



Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan

Op grond van artikel 6, lid 6.7 van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat onder voorwaarden het bouwvlak aan de Kade met 6 meter kan worden vergroot. Het gaat om de volgende voorwaarden waaraan moet worden voldaan:

- de geluidsnorm vanwege het wegverkeerslawaai;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De gewenste situatie kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via deze wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor dient een wijzigingsplanprocedure te worden doorlopen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de wijzigingscriteria.

1. 4. Leeswijzer

In *hoofdstuk 2* wordt de ontwikkeling nader beschreven en wordt getoetst aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan. In *hoofdstuk 3* wordt kort verwezen naar het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In *hoofdstuk 4* wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In *hoofdstuk 5* wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld.

2. BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Gewenste situatie

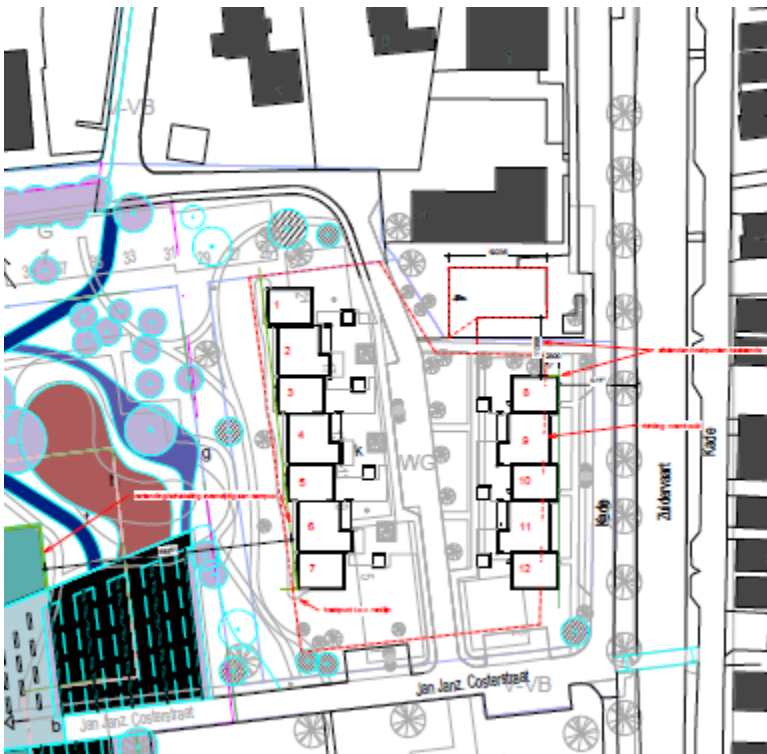
Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het gebiedje tussen de Dirk Janssstraat en de Kade. Ter plaatse staan een aantal verouderde seniorenwoningen die voor herstructurering in aanmerking komen.

Het is de bedoeling aan weerszijden van de Dirk Janszstraat een twaalfstal geschaalde woningen te realiseren met een gelede bouwvorm (één tot drie bouwlagen plat). De 5 geprojecteerde woningen aan de oostzijde worden ontsloten vanaf de Kade.

De 7 woningen aan de westkant worden ontsloten vanaf de Dirk Janszstraat en ingepast door toepassing van een parkachtige inrichting tussen de achtertuinten van de woningen en de nieuw te realiseren campus. Hierdoor ontstaat een kwalitatief hoogwaardig woongebied gecombineerd met groen en water.

De Dirk Janszstraat krijgt een breed openbaar profiel in die zin dat de straat aan de zijde van de woningen aan de Kade wordt geflankeerd door een brede groenstrook met parkeermogelijkheden. Op deze manier ontstaat een goede overgang tussen het achtererf van deze woningen en het openbaar gebied.

De inrichting van het woongebied en een impressie van de inrichting is in bijgaande figuren weergegeven.



Figuur 3. Verkaveling woongebied



Figuur 4. Vogelvlichtimpressie woongebied



Figuur 5. Impressie woningen vanaf de westzijde



Figuur 6. Impressie woningen vanuit de Dirk Janszstraat

2. 2. Toetsing aan wijzigingscriteria

Zoals in de inleiding al naar voren is gekomen, passen de woningen die op de Kade zijn georiënteerd niet binnen het bouwvlak van de bestemming 'Woongebied' en is om die reden toepassing nodig van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 6, lid 6.7. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk het bouwvlak aan de zijde van de Kade te vergroten. In deze paragraaf wordt het onderhavige plan getoetst aan de wijzigingscriteria die hiervoor gelden.

Er moet worden voldaan aan de geluidsnorm vanwege het wegverkeerslawaaï
In paragraaf 4.2 is aangetoond dat kan worden voldaan aan de geluidsnormen.

Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De oriëntatie van de woningen op de Kade brengt met zich mee dat de woningen dichter naar deze weg gesitueerd zijn en niet in het geldende bouwvlak passen.

Het oriënteren van deze woningen op deze weg versterkt het profiel van het bebouwingsbeeld in dit gebied in die zin dat de bebouwing aan weerszijden van de Zuidervaart zijn georiënteerd op de Kade.

Het enigszins verder in de richting van De Kade bouwen doet verder geen afbreuk aan de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De milieusituatie komt in paragraaf 4.1 aan de orde.

3. BELEID EN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Het voorliggende wijzigingsplan vormt uitsluitend een nadere uitwerking van de invulling van het woongebied, zoals dat planologisch is verantwoord in het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan St.-Annaparochie - Campus Middelsee. In de verantwoording van dat bestemmingsplan is geconcludeerd dat de woningbouw binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid past. Voor het enigszins aanpassen van de stedenbouwkundige uitgangspunten is geen heroverweging van het beleid noodzakelijk.

Voorts zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure alle omgevingsaspecten onderzocht en is woningbouw/herstructurering in het gebied verantwoord geacht. De aanpassing ten opzichte van de uitgangspunten van dat plan is uitsluitend een (geringe) verschuiving van de woningen in oostelijke richting teneinde deze vanaf de Kade te ontsluiten. Om die reden worden alleen de omgevingsaspecten behandeld die relevant zijn voor de aanpassing van de stedenbouwkundige uitgangspunten. Voor de overige aspecten (archeologie, ecologie, luchtkwaliteit, water, bodem, externe veiligheid, kabels en leidingen) wordt verwezen naar de verantwoording in het bestemmingsplan.

3. 1. Milieuzonering

Het verschuiven van de woningen naar de wegzijde heeft geen consequenties voor de milieusituatie. Zoals in het geldende bestemmingsplan al is aangegeven, leveren de in de buurt aanwezige niet-woonfuncties geen belemmering op voor de ontwikkeling van het woongebied.

In de toekomstige situatie is dus sprake van een verantwoorde milieuzonering.

3. 2. Geluid

In het kader van de procedure van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd door de Milieuadviesdienst ¹⁾. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting op vanwege de Warmoesstraat op de gevels van aan De Kade geprojecteerde woningen tussen de 53 en 58 dB komt te liggen. Dit is hoger dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Om die reden is een hogere waarde noodzakelijk. Deze maximaal te verlenen hogere waarde van 58 dB past binnen de mogelijkheden die de Wet geluidhinder biedt voor binnenstedelijk gebied (tot maximaal 63 dB) en kan dus worden verleend.

Het ontwerpbesluit hogere waarde wordt tegelijkertijd met het voorliggende ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan zal de hogere waarde worden verleend.

¹⁾ Beoordeling geluidbelasting vanwege wegverkeer op bouwplan school-Campus Middelsee aan de Hartman Sannesstraat te Sint-Annaparochie, 6 maart 2013 (kenmerk 8964GB/ac)

4. JURIDISCHE REGELING

Verbeelding

Het *Wijzigingsplan St.-Annaparochie (Woningbouw Campusterrein)* gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is de aanpassing van de bestemming 'Woongebied' met de toekomstige juridische situatie weergegeven. Het betreft een vergroting van het bouwvlak aan de zijde van de Kade. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de gronden in het *bestemmingsplan St.-Annaparochie – Campus Middelsee*. Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van dat bestemmingsplan.

Regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan St.-Annaparochie - Campus Middelsee, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0063.120503-VA01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan en zijn juridisch aan dit wijzigingsplan gekoppeld. Het betreft de bestemming 'Woongebied'.

===

5. UITVOERBAARHEID

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

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan zal de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen. Het ontwerpwijzigingsplan heeft op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht) met ingang van donderdag 12 juni 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Het wijzigingsplan is ongewijzigd vastgesteld op 5 augustus 2014.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

De locatie is in eigendom van Wonen Noordwest Friesland (WNWF). De woningen op de locatie zijn gedateerd. WNWF wil graag deze woningvoorraad vervangen door meer op de tegenwoordige eisen toegeruste woningen.

Aangezien Wooncorporatie WNWF het woningbouwgebied tot ontwikkeling brengt is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd, omdat tegenover de kosten huuropbrengsten staan.

5. 3. Grondexploitatie

De bouw van woningen is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente het Bildt heeft in het kader van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst (samenwerkings- en kostenverhaal) met de planontwikkelaar Wooncorporatie WNWF gesloten. Om die reden heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

===