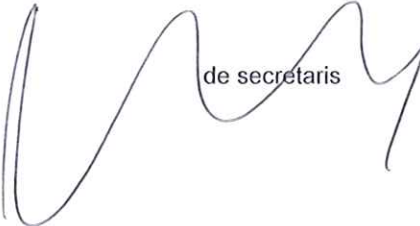


gemeente Heerenveen

**Wijzigingsplan
Aengwirderweg 433 Gersloot
(behorende bij het bestemmingsplan
'Aengwirderweg')**



behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van 1 september 2015,
nr. 15.2000621



de secretaris

**Gemeente Heerenveen
Wijzigingsplan
Aengwirderweg 433 Gersloot
(behorende bij het bestemmingsplan
'Aengwirderweg')**

**Status
datum**

**vastgesteld
augustus 2015**

Gemeente Heerenveen
WIJZIGINGSPLAN AENGWIRDERWEG 433 GERSLOOT
(behorende bij het bestemmingsplan 'Aengwirderweg')

TOELICHTING

inhoudsopgave	blz
1. INLEIDING	5
1. 1. Aanleiding	5
1. 2. Plangebied	5
1. 3. Leeswijzer	6
2. UITGANGSPUNTEN	6
2. 1. Beleidsuitgangspunten	6
2. 2. Planologisch-juridische aspecten	7
3. OMGEVINGSFACTOREN	7
3. 1. Milieuaspecten	8
3. 2. Externe veiligheid	8
3. 3. Ecologie	8
3. 4. Archeologie	10
3. 5. Water	10
3. 6. Luchtkwaliteit	10
4. TOETSING AAN RANDVOORWAARDEN	10
5. OPZET VAN HET PLAN	11

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

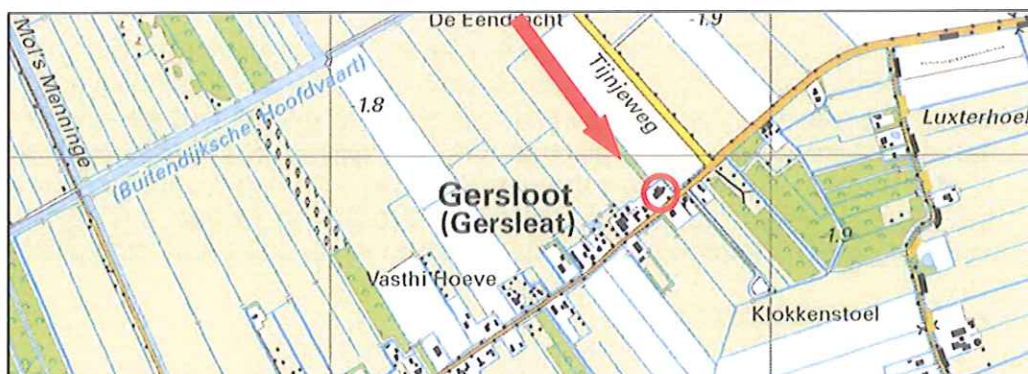
Het voorliggende document betreft een wijzigingsplan ex artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening. Met dit wijzigingsplan wordt de functiewijziging van het perceel Aengwirderweg 433 en het daarop staande gebouw, juridisch-planologisch geborgd.

In het geldende bestemmingsplan 'Aengwirderweg', vastgesteld door de gemeenteraad van Heerenveen op 22 november 2010, is aan deze gronden de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor gebouwen ten behoeve van onderwijsdoeleinden, religieuze doeleinden, sociaal-culturele doeleinden, sociaal-medische doeleinden en kinderopvang met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Tot voor kort was het op het perceel staande gebouw in gebruik als school. Door een teruglopend aantal leerlingen is dit gebouw niet langer nodig als onderwijsvoorziening en heeft het gebouw zijn functie verloren. Geconstateerd is dat hergebruik van dit pand als woning het meest voor de hand ligt. In het bestemmingsplan is al rekening gehouden met een functiewijziging. Op grond van artikel 28 van de regels van het bestemmingsplan 'Aengwirderweg' zijn burgemeester en wethouders bevoegdheid om de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming(en) 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - 3' (voormalige boerderijpanden). Met dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan deze bevoegdheid.

1. 2. Plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Aengwirderweg 433 in Gersloot. Op onderstaande afbeelding is de globale locatie van het wijzigingsplan aangegeven.



Afbeelding 1 De ligging van het plangebied

1. 3. Leeswijzer

Na de inleiding (hoofdstuk 1) komen in hoofdstuk 2 de uitgangspunten aan de orde. Hoofdstuk 3 gaat in op de omgevingsfactoren en hoofdstuk 4 gaat in op de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid. Hoofdstuk 5 bevat tenslotte een passage over de opzet van het wijzigingsplan.

2. UITGANGSPUNTEN

2. 1. Beleidsuitgangspunten

2.1.1 Provinciaal beleid

In het Streekplan wordt vastgesteld dat de provincie een aantrekkelijke woonklimaat heeft met een gevarieerd woonaanbod voor zowel eigen inwoners als voor nieuwe inwoners van buiten de provincie. Om zorgvuldig met de ruimte om te gaan, is het gewenst de concentratie van woningbouw om enkele stedelijke plekken te concentreren. Daartoe zet het Streekplan in op het concentreren van woningbouw in de bundelingsgebieden van de stedelijke centra Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum. De dorpen Tjalleberd-Luinjeberd en Gersloot behoren tot het bundelingsgebied van Heerenveen. Het leeuwendeel van de grote opgave wordt echter in de stedelijke centra gerealiseerd. Wel kunnen in de dorpen, naast de opvang van de plaatselijke woonbehoefte, specifieke woonkwaliteiten ontwikkeld worden. Verder zijn de dorpen in het Streekplan aangemerkt als "overige dorpen".

In de Verordening 'Romte' (vastgesteld door Provinciale Staten op 15 juni 2014) is verder vastgelegd dat nieuwe stedelijke functies alleen mogen worden opgenomen in een ruimtelijk plan voor het bestaand stedelijk gebied. Mogelijkheden voor woningbouw in een ruimtelijk plan zijn verder alleen toegestaan indien de aantallen en de kwaliteit in overeenstemming zijn met een woonplan dat de schriftelijke instemming heeft van Gedeputeerde Staten, dan wel een project beslaat dat niet meer dan 11 woningen bevat en gemotiveerd is op welke wijze overschrijding van het woonplan kan worden voorkomen.

De provincie en gemeente hebben echter afgesproken dat mits niet meer dan 70% van het afgesproken woningbouwprogramma binnen de grenzen van stedelijk gebied wordt gebouwd, het toevoegen van extra woningen, bijvoorbeeld als gevolg van transformatie, binnen het stedelijk gebied niet gebonden zijn aan de maximale woningaantallen uit het woningbouwprogramma. In dit geval is daar sprake van. Het perceel Aengwirderweg 433 maakt onderdeel uit van het 'stedelijk gebied' zoals begrensd in de verordening 'Romte' en betreft een functiewijziging. Hiermee past dit wijzigingsplan in het beleid van de provincie.

2.1.2 Gemeentelijk beleid

Ter plaatse van dit perceel geldt, zoals al is aangegeven, het bestemmingsplan 'Aengwirderweg'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 22 november 2010 en vervolgens onherroepelijk geworden. Dit betreft een in overwegende mate consoliderend bestemmingsplan dat vooral gericht is op het vastleggen van de bestaande situatie.

De bestaande voorzieningen in de vorm van scholen en andere maatschappelijke voorzieningen zijn specifiek in het bestemmingsplan opgenomen. Door het toekennen van een ruim bebouwingsblok is rekening gehouden met eventuele uitbreidingen. Behalve een uitbreiding kunnen gebouwen ook worden gebruikt voor een andere maatschappelijke functie. Daarbij geldt de randvoorwaarde dat een nieuw te vestigen geluidshindergevoelige functie wel moet passen binnen de normen van de Wet Geluidhinder.

Het bestemmingsplan houdt verder rekening met gebruiksveranderingen die zich tijdens de looptijd van het bestemmingsplan kunnen voordoen. Met name bij bedrijfs- en winkelpanden, maatschappelijke voorzieningen en agrarische bedrijven kan zich de situatie voordoen dat er voor het pand een nieuwe functie gevonden moet worden. Ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen wordt voorzien van één bestemming "Maatschappelijk", waarmee zowel sociaal-maatschappelijke, sociaal-culturele, onderwijs- en religieuze doeleinden zijn toegestaan. Binnen de panden met deze bestemming kunnen deze functies dus vrijelijk worden uitgewisseld. Daarnaast kan door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid aan deze panden een bedrijfs- of woonfunctie worden toegekend. Daarmee maakt het bestemmingsplan een functiewijziging van een schoolgebouw in een woning uitdrukkelijk mogelijk.

Cultuurhistorische aspecten

Het bestaande schoolgebouw is genomineerd om te worden aangewezen als gemeentelijk monument op grond van de Erfgoedverordening Heerenveen. Uitgangspunt is het behoud van de waardevolle elementen.

2. 2. Planologisch-juridische aspecten

In artikel 28, sub b, is de juridische grondslag opgenomen voor het wijzigen van de bestemming. In dat artikel is bepaald dat burgemeester en wethouders de bestemming 'Maatschappelijk' kunnen wijzigen in de bestemming(en) 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - 3' (voormalige boerderijpanden), mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 18, 19 of 20 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- e. bij wijziging naar de bestemming 'Wonen - 3 (voormalige boerderijpanden)' tevens een aanvulling plaatsvindt van bijlage 3 bij deze regels;
- f. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;

3. OMGEVINGSFACTOREN

Met betrekking tot de functiewijziging van het aangegeven perceel is het van belang om inzicht te krijgen in de (milieu)situatie in en om het plangebied. Een

aantal aspecten is hierbij van belang: milieuaspecten, externe veiligheid, ecologie, archeologie en water. In paragraaf 3 komen deze aspecten aan de orde

3. 1. Milieuaspecten

3.1.1 Wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder geldt in z'n algemeenheid dat wegen waarop een 30 km/uur-regime van toepassing is, geen geluidzone hebben. Op nage-nog de hele lengte van de Aengwirderweg is een 50 km/uur-regime van toepassing. Hier is dus sprake van een geluidscontour waarbinnen moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde(n) van de Wet Geluidhinder. Deze be-draagt 48 dB. Deze voorkeursgrenswaarde geldt voor nieuwe situaties.

Uit eerder akoestisch onderzoek is gebleken dat de 48 dB-contour van de Aengwirderweg ligt op een afstand van ongeveer 20 meter aan weerszijden van de Aengwirderweg. Het voormalige schoolgebouw ligt op een afstand van meer dan 20 meter. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet Geluidhinder.

3.1.2 Milieuhinder

Door de functiewijziging van een schoolgebouw in een woning wordt een (po-tentieel) hinderlijke situatie beëindigd en wordt ter plekke een functie gevestigd die gelijk is aan de al bestaande woonfuncties aan weerszijde van het perceel.

3. 2. Externe veiligheid

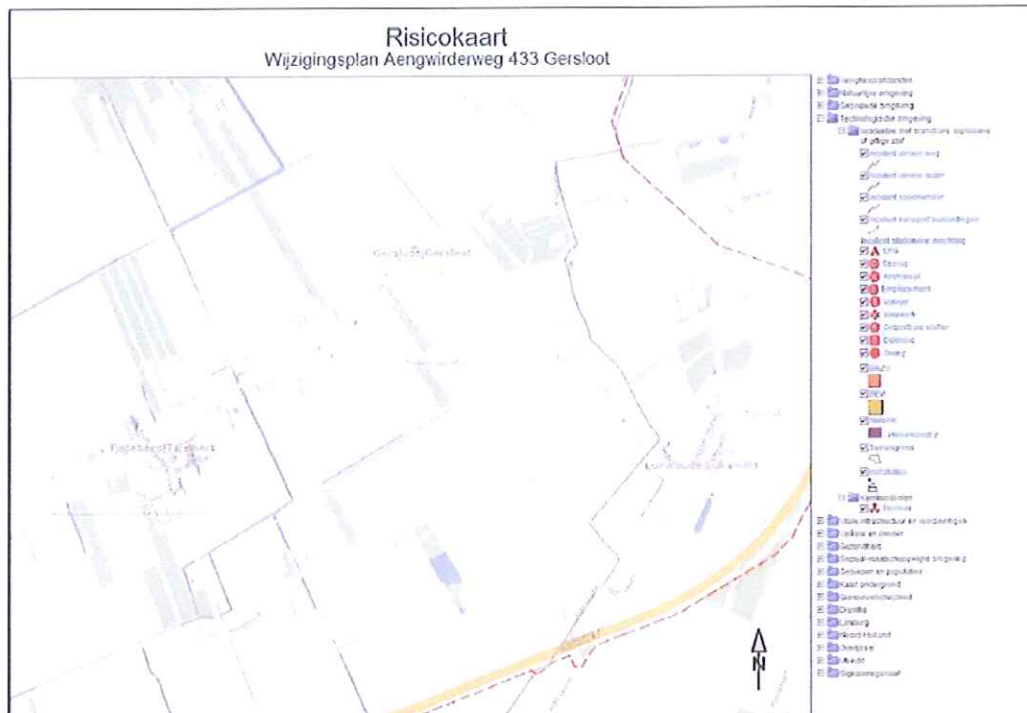
Externe veiligheid beschrijft de grootte van het overlijdensrisico voor om-wonenden als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De mate van ex-terne veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen groothe-den: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze variabelen geven in-zicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van gevaarlijke stof-fen. In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van activiteiten met ge-vaarlijke stoffen in bijvoorbeeld de vorm van opslag of vervoer. Om die reden kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de regelgeving ten aanzien van externe veiligheid.

3. 3. Ecologie

Op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en Fauna-wet dient een bestemmingsplan inzicht te bieden in de mogelijk effecten van het plan op de aanwezige ecologische waarden.

Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (gebiedsbescherming)

De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vo-gelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor de-zen soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van na-tuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna. Deze zogeheten 'gebiedsbescherming' krijgt binnenkort gestalte in de nieuwe Natuurbeschermingswet. De soortenbeschermingsregeling van de Vogel- en Habitatrichtlijn is volledig geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet (2002).



Afbeelding 2 uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan ligt niet in of grenst niet aan een van de aangewezen gebieden waarvoor een gebiedsbescherming geldt. Het betreft een bestaand bebouwd gebied waarin een aantal veranderingen ten aanzien van de bebouwing wordt gerealiseerd. Ontwikkelingen of een grootschalige functieverandering worden niet mogelijk gemaakt in het wijzigingsplan. Voor hetgeen het wijzigingsplan regelt, is er dan ook geen sprake van een negatieve invloed op de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Flora- en Faunawet (soortenbescherming)

Op grond van de Flora- en Faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk ver-ontrusten van een beschermde diersoort. In algemene zin geldt dat voor activiteiten die in bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt en die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, ontheffing moet worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten) kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een ruimtelijk plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten. De toetsing aan de Flora- en Faunawet gebeurt overigens niet in het kader van een bestemmingsplan, maar bij de werkelijke uitvoering van plannen. Op voorhand zijn er geen aanwijzingen dat er ter plekke beschermde diersoorten voorkomen waarvoor de uitvoering van het bestemmingsplan een bedreiging vormt of waarbij de bepalingen van de Flora- en Faunawet aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in de weg staan.

3. 4. Archeologie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied dat de FAMKE voor de periode Steentijd-Bronstijd heeft aangeduid met "karterend onderzoek-2" en waarvoor een aanbeveling geldt om bij ingrepen van meer dan 2.500 m² archeologisch onderzoek uit te voeren. Voor de periode Middeleeuwen is het gebied aangeduid met 'karterend onderzoek 3' waarvoor een aanbeveling geldt om bij ingrepen van meer 5.000 m² een archeologisch onderzoek uit te voeren. De oppervlakte van het perceel waarvan de bestemming wijzigt bedraagt ongeveer 3.000 m². In dit geval kan van archeologisch onderzoek worden afgezien omdat deze wijziging geen extra planologische ingrepen mogelijk maakt ten opzichte van de bestaande situatie. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is het bouwvlak verkleind. Buiten het bouwvlak zijn alleen gebouwen en overkappingen toegestaan tot een maximale oppervlakte van 200 m².

3. 5. Water

Dit wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding. Het plan voorziet slechts in het wijzigen van een bestemming van een perceel. Ten opzichte van de huidige vigerende mogelijkheden vindt er geen uitbreiding plaats van het verhard oppervlak. Hetzelfde geldt voor de wijziging naar "Agrarisch gebied".

3. 6. Luchtkwaliteit

De gemeente dient bij de uitoefening van haar bevoegdheden na te gaan of voldaan wordt aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Aangezien dit wijzigingsplan voorziet in de functieomzetting van één woning, wordt er vanuit gegaan dat de vaststelling van dit wijzigingsplan niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4. TOETSING AAN RANDVOORWAARDEN

Voor wat betreft de toetsing aan de randvoorwaarden van artikel 28, sub b, kan het volgende worden opgemerkt

In het besluit tot wijziging van de bestemming is aangegeven welke artikel van overeenkomstige toepassing is op het wijzigingsplan. In de omgeving van het perceel zijn alleen woningen gevestigd. Er is geen sprake van de uitoefening van (agrarische) bedrijvigheid. De functieomzetting van school naar woning heeft daarom geen nadelige invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven.



Afbeelding 3 omgeving plangebied

Verder is uit akoestisch onderzoek (zie paragraaf) naar voren gekomen dat de geluidbelasting van de woning niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde. Er is ter plaatse geen sprake van een voormalige bedrijfs-woning, zodat aan deze eis niet hoeft te worden voldaan. Evenmin wordt gewijzigd naar 'Wonen-3' zodat bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan niet hoeft te worden aangevuld.

In artikel 28, sub b, onder f, is tenslotte ook als voorwaarde opgenomen dat een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm wordt gehandhaafd. Hierover kan worden opgemerkt dat het voormalige schoolgebouw is aangewezen als gemeentelijk monument. Uitgangspunt is daarom dat het gebouw gehandhaafd blijft.

5. OPZET VAN HET PLAN

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting en een besluit met een daarbijbehorende digitale verbeelding en planregels. Deze digitale verbeelding beslaat het perceel Aengwirderweg 433 en voorziet in het wijzigen van de bestemming 'maatschappelijk' in 'Wonen-2'. Tegelijkertijd met het wijzigen van de bestemming is ook het bepaalde in artikel 19 van de regels van het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard.

=====