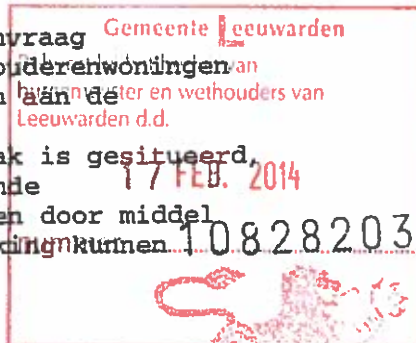


**Ruimtelijke Onderbouwing voor de realisatie van twaalf
ouderenwoningen aan de Swichumerdyk en het Hof in Wirdum**

1. INLEIDING

Op 27 juni 2013 heeft WoonFriesland uit Grou een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de sloop van 13 ouderenwoningen en het terug bouwen van 12 levensbestendige woningen aan de Swichumerdijk/het Hof in Wirdum. Vanwege het feit dat de nieuwbouw buiten het bouwvlak is gesitueerd, is deze aanvraag in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Wirdum'. Dit betekent dat wij alleen door middel van een zgn. 'Buitenplanse grote afwijking' medewerking kunnen verlenen aan dit initiatief.



2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Omschrijving

De huidige ouderenwoningen aan het Hof en de Swichumerdyk zijn gedateerd, voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en moeten vervangen worden. Het nieuwbouwplan voorziet in de bouw van 12 grondgebonden woningen voor de doelgroep ouderen. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap en beschikken over een bescheiden buitenruimte. De woningen zijn gegroepeerd rondom een openbaar groen hof. Verder wordt er een nieuw openbaar pad aangelegd langs de Wirdumervaart.

In deze Ruimtelijke Onderbouwing wordt aangetoond dat de beoogde woningen op deze locatie aanvaardbaar is.

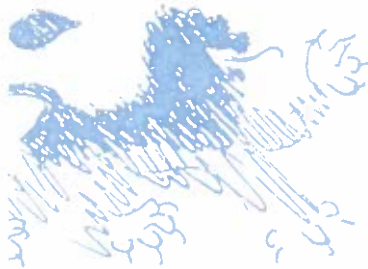
3. BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft het te bebouwen perceel de woonbestemming. De nieuwbouw wordt echter deels buiten het bouwvlak gesitueerd en daarmee is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan. Als gevolg hiervan is een planologische procedure vereist. In het kader van deze procedure worden de ontwerpvergunning met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

4. DE RUIMTELIJKE EFFECTEN VAN HET PROJECT OP DE OMGEVING

Stedenbouw

In de nieuwe opzet voegt de woningbouw zich beter in de omgeving. De nieuwbouw sluit qua maat en schaal goed aan bij bestaande bebouwing, waarbij de woningen de Swichumerdyk 'begeleiden'. De woningen worden uitgevoerd in één bouwlaag met kap. Door de situering van de nieuwbouw ontstaat een groen en openbaar hof, dat door de bewoners gebruikt kan worden als gezamenlijke buitenruimte.



Door de gewijzigde situering van de woningen is het mogelijk geworden om langs de Wirdumervaart een openbaar wandelpad aan te leggen. Hier zal ook een steiger worden aangelegd, waardoor er een aantrekkelijke openbare plek aan het water ontstaat. Het bouwplan is stedenbouwkundig passend.

Welstand

Blijkens het advies van de welstandscommissie Hus en Hiem d.d. 3 september 2013 voldoet het ontwerp aan redelijke eisen van welstand.

Parkeren/verkeer

In de huidige situatie beschikken de woningen niet over parkeerplaatsen. Ten behoeve van de nieuwbouw worden zeven openbare parkeerplaatsen aangelegd. Dit aantal voldoet niet geheel aan de gemeentelijke parkeernorm, maar gelet op de doelgroep (ouderen) en het feit dat het aantal woningen afneemt en het aantal parkeerplaatsen toeneemt, is deze parkeeroplossing aanvaardbaar. Aanvankelijk voorzag het plan in acht nieuwe parkeerplaatsen. Echter op verzoek van Dorpsbelang Wirdum is ervoor gekozen om één parkeerplaats te laten vervallen ten gunste van een veilige en overzichtelijke oversteek naar de Loodyk.

Groen

Als gevolg van de woningbouw zullen er geen bomen worden gekapt. De bomen aan de Swichumerdyk zullen in stand blijven en er zullen afdoende beschermende maatregelen worden getroffen.

Conclusie

De ruimtelijke effecten van het bouwplan zijn aanvaardbaar. Ook in esthetisch opzicht wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand.

5. HYDROLOGISCHE ASPECTEN, CULTUURHISTORIE, EN ARCHEOLOGIE

Waterparagraaf

Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van toename van het bebouwd/verhard oppervlak. Het is niet mogelijk om binnen het plangebied extra oppervlaktewater aan te leggen. Daar staat tegenover, dat, anders dan in de bestaande situatie, het regenwater vanaf de daken en de verharding zal afwateren op de Wirdumervaart. Het plan heeft geen negatief effect op het watersysteem en het Wetterskip heeft ingestemd met het bouwplan.

Cultuurhistorie

Als gevolg van de woningbouw worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Archeologie

Algemeen

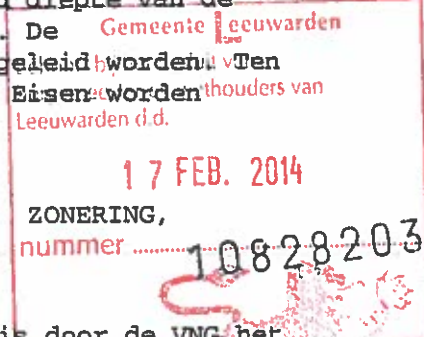
Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het nieuwe archeologische bestel, is het rijksbeleid erop gericht om het archeologisch erfgoed te behouden in de bodem. Het rijksbeleid biedt gemeenten de mogelijkheid om als bevoegd gezag taken op zich te nemen. Voorwaarde daarvoor is dat de gemeente zelf beleid

ontwikkelt. Met het nieuwe archeologische bestel heeft de provincie een toetsende en kaderstellende rol.

In de Bestemmingsplannen en Ruimtelijke Onderbouwingen moet een archeologieparagraaf worden opgenomen. De archeologische verwachtingswaarde en vindplaatsen moeten tijdig in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht.

Het plangebied heeft een hoge archeologische waarde. In gebieden met een archeologische (verwachtings)waarde mogen graafwerkzaamheden in principe pas worden uitgevoerd als hiervoor een "archeologievergunning" is verleend.

Ten behoeve van de woningbouw heeft Archeologisch Advies Bureau Raap onderzoek gedaan. Blijkens de Raap-notitie 4407 worden in het plangebied archeologische resten uit de periode Midden IJzertijd t/m Nieuwe tijd verwacht, die behoren bij de terp van Wirdum. Om de archeologische resten te ontzien, wordt geadviseerd diepte van de geplande bodemingrepen tot een minimum te beperken. De graafwerkzaamheden zullen dan ook archeologisch begeleid worden. Ten behoeve van deze begeleiding zal een Programma van Eisen worden opgesteld.



6. TOETSING AAN DE WETGEVING VOOR MILIEU (GELUID, ECOLOGIE, EN EXTERNE VEILIGHEID)

Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de VNG het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieuideling op van 1 t/m 6.

Tegenover de nieuwbouw ligt het dorpshuis (een categorie 2 bedrijf) op 35 meter afstand. Hiermee wordt voldaan aan de minimaal aan te houden afstand van 30 meter voor een categorie 2 bedrijven. Ook de kerk voldoet aan deze afstandseis.

De woonfunctie levert geen beperkingen op voor de bestaande functies in het gebied.

Geluid

De locatie grenst aan de doorgaande weg in Wirdum. Dit is een 30 km gebied. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet naar het geluid gekeken worden. Uit een indicatieve geluidsberekening uit 2010 blijkt dat de gevelbelasting op 10 meter uit de as van de weg 54 dB (incl. aftrek art 110g Wgh) bedraagt. De bestemming is reeds wonen. Er hoeft geen hogere waarde procedure gevolgd te worden. Aangezien voor de Swichumerdyk een 30 km-regime geldt, kan de gemeente geen eisen stellen aan gevelwering.

Luchtkwaliteit

De Europese richtlijn inzake beoordeling en beheer van de luchtkwaliteit, de Kaderrichtlijn uit 1996 (96/62/EG), biedt het juridische kader voor het gemeenschappelijk luchtkwaliteitsbeleid in Europa. De implementatie van deze Europese Kaderrichtlijn (en de daarop gebaseerde dochterrichtlijnen met luchtkwaliteitsnormen) in

de Nederlandse regelgeving heeft onder andere plaatsgevonden in het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Doel van dit Besluit is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het behalen van die normen.

Ten opzichte van de bestaande toestand neemt het aantal woningen af, waardoor ook het aantal verkeersbewegingen afneemt. Deze ontwikkeling is te beschouwen als 'Niet in betekenende mate'. Er is dan ook verder geen onderzoek noodzakelijk.

Externe veiligheid

De risico's waaraan burgers worden blootgesteld door de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in hun leefomgeving dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daarom heeft de overheid landelijk geldende regels opgesteld voor die categorieën van inrichtingen die, indien gesitueerd in de directe nabijheid van kwetsbare objecten zoals woningen, scholen en bejaardencentra, onaanvaardbaar grote risico's opleveren voor de in die kwetsbare objecten aanwezige personen. In die regels wordt bepaald dat nieuwe kwetsbare objecten niet binnen een bepaalde afstand (hindercontour) van dergelijke inrichtingen mogen worden gerealiseerd en dat inrichtingen gesaneerd dienen te worden, indien er bestaande kwetsbare objecten aanwezig zijn binnen de bij die inrichtingen behorende hindercontouren.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de buisleiding die ten noorden van Wirdum ligt. De digitale veiligheidstoets adviseert overleg met de Brandweer Fryslân.

De brandweer Fryslân komt tot de conclusie dat dat met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico en het brandweeradvis, er sprake is van een aanvaardbaar restrisico.

Ecologie

De bouwlocatie is ecologisch onderzocht door EcoGroen Advies uit Zwolle. Dit bureau heeft geconstateerd, dat gezien de terreingesteldheid van de onderzoekslocatie en de bekende verspreidingsgegevens er geen voortplantingslocaties of vaste verblijfplaatsen van reptielen en beschermde insecten, vissen en weekdieren aanwezig en te verwachten zijn. Wel is vanwege de eventuele aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing aanvullend onderzoek gedaan

In het aanvullend vleermuizenonderzoek van 13 juni 2013, nr. 2313041, komt naar voren dat:

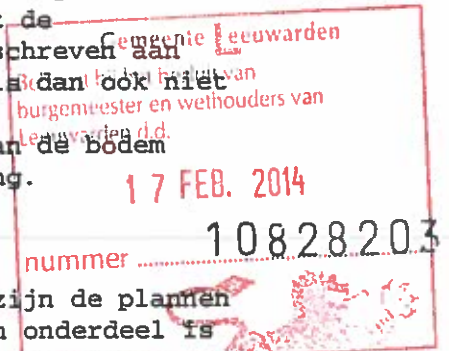
- er geen uitvliegende vleermuizen zijn geconstateerd bij de gebouwen;
- de gebouwen geen functie hebben voor vleermuizen op het moment van onderzoek.

Vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger maken gebruik van een netwerk aan verblijfplaatsen en kunnen daardoor op verschillende momenten gebruik maken van verblijfplaatsen. Dit betekent dat aanvullende maatregelen genomen zullen worden om de woningen ongeschikt te maken als verblijfplaats door bijvoorbeeld het creëren van tocht. In combinatie hiermee zullen er alternatieve tijdelijke voorzieningen worden aangebracht in de vorm van 4 vleermuiskasten in de bomen in de omgeving. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels: schade aan broedvogels en hun nesten dient te worden voorkomen. Voor de overige soortgroepen is het in deze situatie vanuit de Flora- en faunawet niet verplicht vervolgstappen te nemen.

Bodem

Met het oog op de nieuwbouw heeft MUG Ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek, projectnr. 51112813, d.d. 21 maart 2013, aangeleverd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bodem hooguit lichte verontreinigingen zijn aangetoond. De matig verhoogde concentratie aan barium in het grondwater overschrijdt de tussenwaarde in zeer geringe mate en kan worden toegeschreven aan natuurlijke omstandigheden. Nadere aandacht hiervoor is dan ook niet nodig.

Uit de beschikbare gegevens blijkt dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de (huidige en) toekomstige bestemming.



7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Voorafgaand aan het indienen van de formele aanvraag zijn de plannen diverse malen besproken met Dorpsbelang Wirdum. Op een onderdeel is het plan aangepast (ten behoeve van een veilige overstek) en dorpsbelang kan zich dan ook goed vinden in het plan.

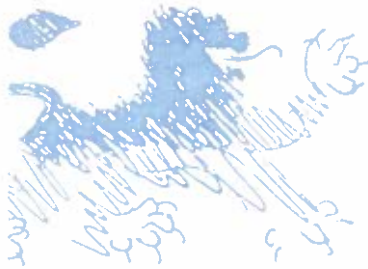
Verder is het plan door WoonFriesland uitgebreid besproken met de direct omwonenden, ook huurders van WoonFriesland. Ook deze bewoners kunnen zich goed vinden in het plan.

De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Dit betekent dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage ligt voor zienswijzen. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.

Aan de hand van de ingekomen zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Door het sluiten van een exploitatieovereenkomst is voorzien in het kostenverhaal, voor de kostensoorten, genoemd in 6.2.4. Bro. De overige kosten worden gedekt uit de bouwleges. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer. Voorts wordt het project volledig gefinancierd door de initiatiefnemer en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze niet over voldoende financiële middelen beschikt om dit project te realiseren.



9. ZIENSWIJZEN

De aanvraag en het concept-besluit hebben zes weken ter inzage gelegen in het kader van de planologische procedure. Tijdens de tervisietermijn zijn **wel/niet** zienswijzen ingediend.

10. CONCLUSIES

Het te realiseren project past goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving en past in het ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Leeuwarden. De afwijking van het bestemmingsplan Wirdum is aanvaardbaar. Om deze redenen kan worden meegewerkt aan dit verzoek door af te wijken van het geldende bestemmingsplan.