

WIJZIGINGSPLAN WIRDUM - HOF 1

Vastgesteld op 13 september 2011

WIJZIGINGSPLAN WIRDUM - HOF 1

119986 / 13-09-11

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	4
2. 3. Toetsing aan de wijzigingscriteria	4
2. 4. Monumentale status	5
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	6
4. OMGEVINGSASPECTEN	7
4. 1. Milieuzonering	7
4. 2. Wegverkeerslawaaai	7
4. 3. Bodem	7
4. 4. Water	8
4. 5. Archeologie	8
4. 6. Ecologie	9
4. 7. Externe veiligheid	9
4. 8. Luchtkwaliteit	9
4. 9. Kabels en leidingen	10
5. UITVOERBAARHEID	11
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	11
5. 3. Grondexploitatie	11
6. JURIDISCHE PLANOPZET	12
7. VASTSTELLING	13

BIJLAGE

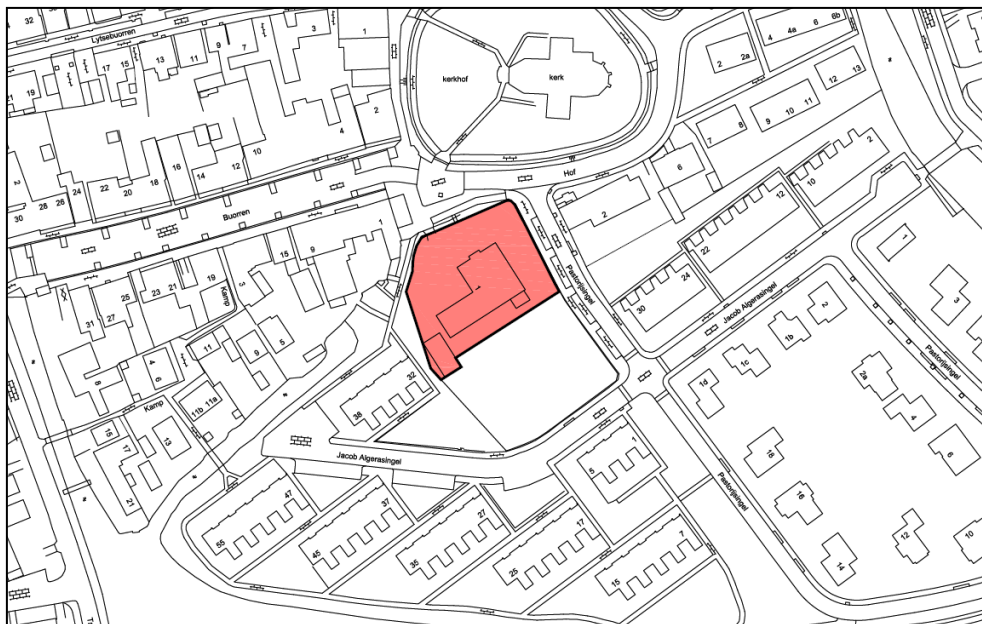
Bijlage 1	Voorschriften uit geldend bestemmingsplan
Bijlage 2	Publicatie vastgesteld wijzigingsplan

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Centraal in het dorp Wirdum staat een voormalige pastoriewoning. Dit monumentale pand is lange tijd in gebruik geweest door een dienstverlenend bedrijf. De nieuwe eigenaar wil het pand echter gaan bewonen en heeft bij de gemeente Leeuwarden het verzoek ingediend om de bestemming van het pand en het perceel te wijzigen.

De ontwikkeling vindt plaats in het centrum van Wirdum, direct ten zuiden van de kerk. Het perceel ligt aan de doorgaande weg door Wirdum, ter plaatse bekend als het 'Hof'. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het geldende bestemmingsplan. De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het plangebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan *Wirdum* dat op 28 september 2009 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan valt het plangebied onder de bestemming "Bedrijfsdoeleinden 1". Het plangebied is tevens bestemd als archeologisch aandachtsgebied. Ook zijn er enkele monumentale bomen op het perceel aangeduid. De zelfstandige woonfunctie is in strijd met het bestemmingsplan.

De gemeente Leeuwarden wil in principe medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen.

Op grond van artikel 27, lid b van dit bestemmingsplan kan de bestemming “Bedrijfsdoeleinden 1” worden gewijzigd naar onder andere “Woondoeleinden 3”. Voorwaarde hiervoor is dat de woonfunctie in principe in de bestaande bebouwing plaatsvindt. Ook mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en milieusituatie, de verkeersveiligheid en sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkelingen. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* de uitvoerbaarheid van het plan behandeld. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 het juridische systeem toegelicht.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied betreft een gedeelte van het perceel aan het Hof 1 in Wirdum. Het Hof is de weg die rondom de kerk en begraafplaats ligt en maakt deel uit van de doorgaande route door Wirdum en vormt de koppeling tussen de Buorren en de Swichumerdyk. Het onderhavige perceel ligt aan de locatie waar de Pastorijsingel op het Hof aansluit.

In het omliggende gebied overheerst de woonfunctie. Aan de Buorren en het Hof zijn wel enkele centrumfuncties gevestigd, zoals een hotel, restaurant en zalencentrum en enkele winkels. Tegenover het onderhavige perceel staat de Martinuskerk met de bijbehorende begraafplaats. Aan de overzijde van de Pastorijsingel is een stichtinggebouw aanwezig. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

Binnen het plangebied staat de voormalige pastoriëwoning. Het pand is aangewezen als rijksmonument. Tot voor kort werd het plangebied gebruikt door een dienstverlenend bedrijf. De bedrijfsvoering aan het Hof is echter beëindigd. De tuin ten zuiden van de bebouwing is bestemd als tuin en maakt geen onderdeel uit van dit wijzigingsplan.

De aanwezige opstallen zijn het hoofdgebouw met een oppervlakte van circa 15 bij 20 meter. Aan de westzijde staat een koetshuis. De panden zijn opgebouwd uit één forse bouwlaag met een afgeknot zadeldak. Verder staat in het zuiden van het perceel nog een bijgebouw. Aan de westzijde van het perceel staan enkele monumentale bomen. Een aanzicht op het pand vanaf het Hof is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Aanzicht op het pand vanaf het Hof

2. 2. Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft de functiewijziging van het pand en het omliggende erf ten behoeve van het wonen. De initiatiefnemer is voornemens een kantoor aan huis te realiseren. De gekozen woonbestemming biedt hier ruimte voor. Het plan biedt geen uitbreidingsmogelijkheden.

2. 3. Toetsing aan de wijzigingscriteria

De bestemmingswijziging wordt planologisch vastgelegd door middel van een wijzigingsprocedure. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid, die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Op grond van artikel 27, lid b van dit bestemmingsplan kan de bestemming “Bedrijfsdoeleinden 1” worden gewijzigd naar onder andere “Woondoeleinden 3”. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid dient aan een aantal criteria te worden voldaan.

Woonfunctie in de bestaande bebouwing

Aan dit criterium wordt voldaan.

Straat- en bebouwingsbeeld

Het plan mag geen afbreuk doen aan het straat en bebouwingsbeeld. Aangezien het bebouwingsbeeld niet zal wijzingen en het straatbeeld door het verdwijnen van geparkeerde auto's op het perceel zal verbeteren, wordt aan dit criterium voldaan.

Woon- en milieusituatie

In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat het plan geen afbreuk doet aan de woon- en milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Verkeersveiligheid

Het wijzigingen van de bestemming van bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden heeft een positieve invloed op de verkeersveiligheid door de afname van het aantal verkeersbewegingen.

2. 4. Monumentale status

Omdat de voormalige pastoriewoning als rijksmonument is aangewezen, dient bij eventuele verbouwwerkzaamheden een omgevingsvergunning (voor de activiteit monumenten) te worden aangevraagd. Voor monumenten geldt als uitgangspunt dat de uiterlijke verschijningsvorm behouden en mogelijk versterkt wordt. Vanuit de monumentenzorg staat men positief tegenover de ontwikkeling.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het *Streekplan Fryslân 2007* is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Streekplan zetten Gedeputeerde Staten (GS) onder meer in op de concentratie van verstedelijking in de stedelijke bundelingsgebieden. Wirdum ligt in het stedelijk bundelingsgebied Leeuwarden. Hier wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van de woonfunctie.

Specifieke beleidsuitgangspunten met betrekking tot de ontwikkelingen die met dit wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt, worden niet gegeven. Het plan raakt in ieder geval geen provinciale belangen.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Woonplan

In 2008 heeft de gemeenteraad het nieuwe Woonplan 'Eltsenien syn hûs' vastgesteld, waarin ambities en doelstellingen ten aanzien van het wonen zijn opgenomen. Het plan heeft een looptijd van 2008 tot 2013. Het centrale beleidsuitgangspunt is het behouden en versterken van een evenwichtige, concurrerende woningmarkt met een duurzaam en gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus. Algemeen wordt gesteld dat er binnen de gemeente ruimte is voor nieuw woningaanbod.

Dorpenprogramma 2009

De Leeuwarder dorpsbelangen en de gemeente Leeuwarden hebben gezamenlijk het Dorpenprogramma 2009 opgesteld. Hierin is de inzet van gemeente en Dorpsbelang voor een bepaald (dorps)gebied en voor een bepaalde periode op hoofdlijnen vastgelegd. In het dorpenprogramma staan naast de kerngegevens, de activiteiten voor Wirdum.

De onderhavige ontwikkeling betreft een particulier initiatief dat niet specifiek is benoemd in het Dorpenprogramma. Omdat de ontwikkeling niet beperkend werkt voor de activiteiten die zijn genoemd in het Dorpenprogramma, ontstaat er geen strijdigheid met de genoemde beleidsuitgangspunten voor Wirdum.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

De ontwikkeling betreft de functiewijziging van bedrijven naar wonen in een gebied waar de woonfunctie overheerst. De woonfunctie is hier in beginsel inpasbaar. In de directe omgeving van het plangebied zijn een kerk met een begraafplaats, een stichtingsgebouw, een supermarkt en een horeca-onderneming aanwezig. Het betreffen allemaal inrichtingen uit lage milieu-categorieën 1 of 2, waarbij een richtlijnafstand van respectievelijk 10 en 30 meter geldt. Aan deze afstanden wordt voldaan. Er is in de beoogde situatie dan ook sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4. 2. Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor de gehele bebouwde kom van Wirdum geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur, waarmee de zoneplicht vervalt. Gezien de klinkerverharding van de weg en de prognose van de verkeersintensiteit van 2112 motorvoertuigen per etmaal in 2021, is vanuit een zorgvuldig ruimtelijk oogpunt een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De gevelbelasting is hierin berekend op 51 dB. Uitgaande van de gevelisolatie conform het bouwbesluit is het binnenniveau berekend tussen de voorkeurswaarde van 33 dB en de maximale ontheffingswaarde van 43 dB voor bestaande bebouwing. Wegverkeerslawaaï is derhalve geen beperkende factor.

4. 3. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

In dit bestemmingsplan wordt een functieverandering naar wonen voorgesteld. De onderhavige gronden zullen een verblijfsgebied vormen voor mensen.

Op basis van de beschikbare gegevens over de bodemkwaliteit is niet uit te sluiten dat zich in de bodem verontreinigingen bevinden. Op de locatie is in 1992 een indicatief onderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan en op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Leeuwarden zijn in de grond matige verontreinigingen met zware metalen te verwachten. Dit beeld wordt bevestigd door bodemonderzoeken die in de directe omgeving zijn verricht.

Er zijn geen aanwijzingen dat de bodemkwaliteit sterk afwijkt van andere delen van de oude kern van Wirdum. Op basis van de beschikbare gegevens wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit van de locatie geschikt is voor het voorgenomen gebruik. De bodemkwaliteit is vergelijkbaar met andere dorpskernen en de stadskern binnen de gemeente Leeuwarden.

4. 4. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden.

Het project is aan Wetterskip Fryslân kenbaar gemaakt middels de digitale watertoets. Hieruit volgt dat het project geen waterschapsbelangen raakt. Het waterschap geeft een positief wateradvies. Hiermee is de watertoets afgerond.

4. 5. Archeologie

Ten aanzien van het aspect archeologie is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Op de Archeologische Waardenkaart van de gemeente geldt voor het plangebied deels een hoge waarden en deels een hoge verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem. In het geldende bestemmingsplan is hiervoor een beschermde regeling opgenomen binnen de dubbelbestemmingen "Archeologisch aandachtsgebied 1" en "Archeologisch aandachtsgebied 2". Deze beschermende regeling blijft met dit wijzigingsplan ongewijzigd van kracht. Aangezien er geen bodemingrepen worden voorgesteld, legt de beschermde regeling geen beperkingen op de uitvoering van het plan. Archeologisch onderzoek in het kader van dit plan is dan ook niet noodzakelijk.

4. 6. Ecologie

In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen *gebiedsbescherming* en *soortenbescherming*. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de *Natuurbeschermingswet* is beschermd. Ook liggen in de omgeving van Wirdum geen beschermde gebieden. Ook maakt het plangebied geen deel uit van gebieden die van belang zijn voor de Ecologische hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en faunawet*. Deze wet bepaald dat bij ruimtelijke projecten rekening moet worden gehouden met beschermde plant- en diersoorten. Dit wijzigingsplan stelt slechts een functiewijziging voor en maakt geen ingrepen in het pand of het omliggende terrein mogelijk, anders dan wat in de huidige situatie al mogelijk is. Daarom zal dit plan geen invloed hebben op eventueel aanwezige plant- of diersoorten op het terrein of in de gebouwen.

4. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen. Wel ligt op 410 meter ten noorden van het plangebied een hogedruk aardgastransportleiding. De gasleiding heeft een werkdruk van 80 bar en een diameter van 30 inch. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) kent de leiding een inventarisatieafstand van 400 meter. Het is dan ook niet noodzakelijk om het groepsrisico te verantwoorden. Overigens zal de ontwikkeling niet leiden tot een verhoging van het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt voor de voorgestane ontwikkelingen dan ook geen beperking en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4. 8. Luchtkwaliteit

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is de *Wet milieubeheer* van kracht. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit* (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Overschrijdingen van de normen voor luchtkwaliteit zijn veelal een gevolg van een toename van de verkeersaantrekkende werking. Hiervan is geen sprake, als gevolg van de functiewijziging wordt een afname van het aantal verkeersbewegingen verwacht. Het project valt daarom binnen de algemene maatregel van bestuur "Niet In Betekenende Mate bijdragen" (NIBM-regeling). Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 9. Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied lopen geen leidingen of kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

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 wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Dit betekent dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het wijzigingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Het plan wordt door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld, binnen 12 weken na einde van de terinzagelegging. Uiteindelijk is tegen het wijzigingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

De kosten met betrekking tot het opstellen van het wijzigingsplan en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is daarnaast een planschadeovereenkomst gesloten. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

5. 3. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt uitgegaan van kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg, in een exploitatieplan. Daarnaast kan de gemeente in een exploitatieplan eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering.

In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro geen sprake van een bouwplan. Op grond van artikel 6.2.1 Bro is geen grondexploitatieplan vereist. De plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer, deels via leges. Om deze redenen wordt door de gemeente van het opstellen van een grondexploitatieplan afgeweken.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 27, lid b van het *bestemmingsplan Wirdum*. Hiermee wordt de bestemming “Bedrijfsdoeleinden 1” gewijzigd naar “Woondoeleinden 3”.

Dit wijzigingsplan gaat vergezeld van een plankaart. Op deze kaart is het plangebied met de toekomstige bestemmingen weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het *bestemmingsplan Wirdum*. Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de plankaart deel uit van het *bestemmingsplan Wirdum*.

De voorschriften van het *bestemmingsplan Wirdum* blijven van toepassing. De voorschriften die betrekking hebben op het plangebied zijn in bijlage 1 bij dit wijzigingsplan opgenomen.

7. VASTSTELLING

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 23 juni tot en met 3 augustus 2011 ter visie gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 13 september 2011 hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leeuwarden het wijzigingsplan "Wirdum – Hof 1" ongewijzigd vastgesteld. Het hierbij behorende besluit is al los onderdeel bij dit wijzigingsplan opgenomen. Voor de publicatie van het vastgestelde wijzigingsplan wordt verwezen naar bijlage 2.

===