

Gemeente Leeuwarderadeel

Wijzigingsplan Stiens – Pyter Jurjensstrjitte 8-10

Status: Vastgesteld
Datum: 26 mei 2015

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	3
1. 1. Aanleiding	3
1. 2. Plangebied	3
1. 3. Geldende regeling	4
1. 4. Leeswijzer	5
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	6
2. 1. Huidige situatie	6
2. 2. Toekomstige situatie	6
2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria	7
3. BELEIDSKADER	8
3. 1. Rijksbeleid	8
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
4. MILIEUASPECTEN	10
4. 1. Milieuzonering	10
4. 2. Geluid	10
4. 3. Water	10
4. 4. Cultuurhistorie	11
4. 5. Ecologie	11
4. 6. Externe veiligheid	11
4. 7. Luchtkwaliteit	12
4. 8. Kabels, leidingen en zoneringen	12
5. UITVOERBAARHEID	15
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
5. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	15
6. JURIDISCHE REGELING	13
6. 1. Systematiek	13
6. 2. Verbeelding	13
6. 3. Regels	13
6. 4. Toelichting op de bestemming	13
BIJLAGE	
Bijlage 1 Overlegreactie Wetterkip en uitkomst watertoets	
Bijlage 2 Overlegreactie Provincie Fryslân	

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het bestemmingsplan “Stiens” (vastgesteld 5 juli 2012) is voor het perceel Pyter Jurjensstrjitte 8 - 10 te Stiens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming “Maatschappelijk” worden gewijzigd in de bredere bestemming “Centrum”. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid functies binnen het centrumgebied uit te wisselen en/of te verplaatsen.

Op 3 februari 2014 heeft de gemeenteraad besloten dat de Openbare Bibliotheek, die nu gevestigd is op Pyter Jurjensstrjitte 10 te Stiens, te verplaatsen naar De Skalm. Naar verwachting vindt deze verhuizing plaats in het eerste kwartaal van 2015. Vooruitlopend daarop wordt dit wijzigingsplan opgesteld om voor het vrijkomende deel van het pand maximale functionele mogelijkheden te creëren. Op nummer 8 is Onderwijsgroep Fier Fryslân gevestigd. Functioneel past Fier Fryslân zowel binnen de bestemming “Maatschappelijk” die het perceel nu heeft, als binnen de bestemming “Centrum”.

Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan deze bevoegdheid.

1. 2. Plangebied

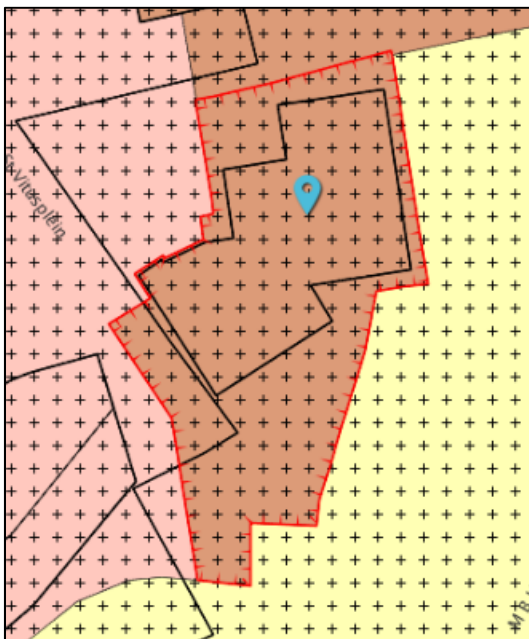
Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft een perceel grenzend aan het Sint Vitusplein in het centrum van Stiens. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 Globale ligging van het plangebied

1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan “Stiens”, dat is vastgesteld op 5 juli 2012. Het plangebied heeft de bestemming “Maatschappelijk” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 1”. Er is een bouwvlak opgenomen, een hoogteaanduiding en een wijzigingsbevoegdheid. In figuur 2 is een fragment van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2 Fragment geldend bestemmingsplan met wijzigingsgebied

Op grond van artikel 28 lid 5.8. kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in de bestemming 'Centrum', om uitwisseling en/of verplaatsing van functies binnen het centrumgebied mogelijk te maken, met dien verstande dat een kantoor een maximale vloeroppervlakte mag hebben van 600 m².

Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dient een belangenafweging plaats te vinden waarbij betrokken wordt:

- de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- de mate waarin de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond;
- de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid is aangetoond. In het kader van de milieutechnische toelaatbaarheid dient ook de aanvaardbaarheid in het kader van de Wet geluidhinder aan de orde te komen.

De gewenste situatie kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via deze wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor dient een wijzigingsprocedure 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. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 worden vervolgens de milieu- en omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid behandeld.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft het perceel Pyter Jurjensstrjitte 8 - 10, waarop het pand van de Openbare Bibliotheek en Onderwijsgroep Fier Fryslân is gesitueerd. Rondom het plangebied zijn winkels, de Skalm, woningen en parkeervoorzieningen gelegen.

In de huidige situatie biedt het bestemmingsplan functionele mogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen, te weten: educatieve, medische, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. Ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen is ook toegestaan.



Figuur 3 Huidige situatie

2. 2. Toekomstige situatie

De Openbare Bibliotheek zal gehuisvest worden in De Skalm. Het deel van het gebouw op Pyter Jurjensstrjitte 10 te Stiens komt daardoor vrij voor een nieuwe gebruiker. Door het wijzigen van de bestemming "Maatschappelijk" in de bestemming "Centrum" worden voor het vrijkomende deel van het pand maximale functionele mogelijkheden gecreëerd. Binnen de bestemming "Centrum" zijn de volgende functies toegestaan: lichte bedrijvigheid, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, kantoren (met een maximum van 600 m² per kantoor), maatschappelijke functies, wonen.

Er is nog geen nieuwe gebruiker voor deze locatie. Door nu de procedure van het wijzigingsplan te doorlopen, kan er zodra de bibliotheek is verhuisd, een nieuwe gebruiker worden gezocht, waarbij de functionele mogelijkheden groter zijn.

2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria

Voor de gewenste planologische situatie kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 28 lid 5.8 van het bestemmingsplan "Stiens". Hiermee kan de bestemming "Maatschappelijk" worden gewijzigd in de bestemming "Centrum".

In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan de algemene wijzigingscriteria die hiervoor gelden.

- de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad: het plangebied is voorzien van een dubbelbestemming om archeologische waarden te beschermen. Het wijzigingsplan betreft een functiewijziging waarbij niet gebouwd wordt. De archeologische waarden zullen dan ook niet worden geschaad. De dubbelbestemming wordt opgenomen in het wijzigingsplan.
 - de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad: aanliggende gronden worden gebruikt voor detailhandel binnen de bestemming "Centrum", Onderwijsgroep Fier Fryslân, en woningen. De binnen de nieuwe bestemming "Centrum" toegestane functies zijn niet zwaarder of belastender dan de in de huidige planologische situatie toegestane maatschappelijke functies en de in het gebied aanwezige functies.
 - de mate waarin de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond: er wordt niet gebouwd, functioneel past deze bestemming in het centrumgebied.
 - de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid is aangetoond. In het kader van de milieutechnische toelaatbaarheid dient ook de aanvaardbaarheid in het kader van de Wet geluidhinder aan de orde te komen: aangezien er niet wordt gebouwd, worden de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische aspecten buiten beschouwing gelaten. Milieutechnisch passen de binnen de bestemming "Centrum" genoemde functies op deze locatie. Verkeerstechnisch zijn er geen belemmeringen te verwachten, aangezien het plangebied goed bereikbaar is en er op het tegenover gelegen plein voldoende parkeergelegenheid is. Met betrekking tot de Wet geluidhinder wordt verwezen naar paragraaf 4.2.
-

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke druk te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit wijzigingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro geeft aan dat bij iedere stedelijke ontwikkeling de actuele regionale behoefte aangetoond dient te worden. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In dit geval worden er middels een wijzigingsbevoegdheid nieuwe functies mogelijk gemaakt. Het gaat om (her)gebruik van bestaande bebouwing waardoor er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Op basis van jurisprudentie is er in geval van functieverruiming zonder extra ruimtebeslag, geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. 2. Provinciaal beleid

Verordening Romte Fryslân

In deze verordening worden regels gesteld, onder andere met betrekking tot het onderwerp detailhandel, één van de functies die mogelijk wordt gemaakt. Detailhandel is toegestaan in winkelconcentratiegebieden en de gebieden die daar direct op aansluiten. Dat is hier het geval.

Conform de verordening zijn kantoren toegestaan met een maximum oppervlakte van 600 m² en uitsluitend lichte bedrijvigheid.

Het plan is in overeenstemming met de regels uit de verordening.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan "Stiens"

Het geldende bestemmingsplan "Stiens" vormt het kader voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan deze ontwikkeling. Aan de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan, zoals in paragraaf 2.3 is beschreven.

Welstandsnota

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota (2011). Deze welstandsnota is een geactualiseerde versie van de welstandsnota uit 2009. Dit wijzigingsplan ziet uitsluitend op een functiewijziging, waardoor welstandsbeleid niet van toepassing is.

4. MILIEUASPECTEN

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen activiteiten, voorzieningen en gevoelige functies noodzakelijk. In de directe nabijheid van het plangebied zijn woningen gesitueerd. De nieuwe functie heeft echter geen beperkende invloed op de woningen.

Binnen de bestemming “Centrum” is ‘wonen’ één van de toegestane functies. Woningen zijn geen milieubelastende functies, deze wijzigen de milieusituatie voor de omgeving niet. Andersom geredeneerd kunnen de om de locatie liggende functies en voorzieningen invloed hebben op de woonfunctie. Grenzend aan het plangebied liggen winkels en een multifunctioneel centrum. Hiervoor geldt een richtafstand voor milieuhinder van maximaal 10 meter. Er is rondom het plangebied sprake van een gemengd gebied, door de functiemenging. De woonfunctie en andere functies komen direct naast elkaar voor. Om die reden kunnen de richtafstanden voor hinder gereduceerd worden naar een lagere categorie. De verwachting is dat de nieuwe woningen daarom geen onevenredige hinder ondervinden van de omliggende functies.

4. 2. Geluid

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Indien een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, dient onderzocht te worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval zijn geen van de genoemde aspecten relevant, doordat er geen bedoelde weg, spoorweg of een industriegebied aanwezig is in de nabijheid van het plangebied.

4. 3. Water

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

Dit wijzigingsplan betreft uitsluitend een functiewijziging, het verhard oppervlak neemt niet toe. Via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is Wetterskip Fryslân geïnformeerd over dit wijzigingsplan. Er is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Wetterskip Fryslan heeft een positief wateradvies gegeven.

4. 4. Cultuurhistorie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. 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.

Het plangebied kent de dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 1. Bij ingrepen groter dan 500 m² dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dit wijzigingsplan betreft uitsluitend een functiewijziging, er vinden geen bouw- of grondwerkzaamheden plaats. De dubbelbestemming blijft gehandhaafd.

4. 5. 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. Aangezien dit wijzigingsplan uitsluitend een functiewijziging betreft, is dit hier niet aan de orde.

4. 6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig

zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt voor dit wijzigingsplan geen beperking.

4. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. In en nabij het plangebied is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en het project zal per saldo niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het wijzigen van de functie heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 8. Kabels, leidingen en zoneringen

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

5. JURIDISCHE REGELING

5. 1. Systematiek

Het wijzigingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om ruimtelijke plannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe plannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

5. 2. Verbeelding

Het wijzigingsplan “Stiens – Pyter Jurjensstrjitte 8 – 10” gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de toekomstige bestemming weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het bestemmingsplan “Stiens”.

Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van dit bestemmingsplan.

Op de verbeelding zijn de dubbelbestemming en aanduidingen van het moederplan overgenomen (Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 1, bouwvlak, maximale bouwhoogte).

5. 3. Regels

De bestemmingsregels van de bestemming “Centrum” en de dubbelbestemming, die van toepassing zijn op het plangebied van het wijzigingsplan zijn bij dit wijzigingsplan opgenomen. Voor het overige blijven de regels van het bestemmingsplan “Stiens” van toepassing.

5. 4. Toelichting op de bestemming

Centrum

De bestemming is gericht op de uitwisselbaarheid van diverse centrumfuncties, zoals bedrijven, voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, verkeersvoorzieningen en het wonen. Daarbij zijn wegen en straten, tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, en dergelijke toegestaan.

Conform de voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid wordt aan de gebruiksregels van de bestemming "Centrum" toegevoegd dat zelfstandige kantoren niet groter mogen zijn dan 600 m² per vestiging.

Ten behoeve van de toegestane functies mogen bouwwerken worden opgericht. Hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn aan bepaalde maximum afmetingen gebonden.

6. 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.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure.

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Wro wordt het wijzigingsplan toegezonden aan de overlegpartners. Van Provincie Fryslân en Wetterkip Fryslân zijn schriftelijk of per mail reacties ontvangen. Wetterskip Fryslân geeft aan dat er geen aanleiding is om opmerkingen te maken. Provincie Fryslân geeft aan dat de provinciale belangen goed zijn verwoord. Daarnaast geeft de provincie aan dat op grond van het Bro de Ladder Duurzame Verstedelijking moet worden toegepast. Hierover is een paragraaf opgenomen onder hoofdstuk 3.1.

Vervolg procedure

Het ontwerp wijzigingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze termijn bestaat voor eenieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Er is één zienswijze ontvangen. Deze is beantwoord in de reactienota zienswijzen en meegenomen bij de besluitvorming. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft na afloop van de terinzagelegging besloten het wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen. De indiener van de zienswijzen is hiervan op de hoogte gesteld. Tegen het wijzigingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke regeling wordt bepaald door de financiële haalbaarheid van daarin mogelijk gemaakte ontwikkelingen en de grondexploitatie.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. De Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat een exploitatieplan alleen van toepassing is bij een bestemmingsplan, een wijzigingsplan en een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan of een beheersverordening.

De panden zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente is voornemens de panden te verkopen dan wel te verhuren.

Aangezien er niet gebouwd wordt, maar het uitsluitend gaat om een functiewijziging, zijn er geen kosten aan de orde als bijvoorbeeld bouwrijp maken of het aanpassen van de infrastructuur. Het verhaal van kosten is ook niet aan de orde.
