

TOELICHTING

Inhoudsopgave

<u>TOELICHTING</u>	<u>1</u>
<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	<u>2</u>
<u>1.1. Het wijzigingsplan</u>	<u>2</u>
<u>1.2. Ligging plangebied</u>	<u>2</u>
<u>1.3. Vigerend plan</u>	<u>3</u>
<u>1.4. Leeswijzer</u>	<u>4</u>
<u>Hoofdstuk 2 Beleid</u>	<u>4</u>
<u>Hoofdstuk 3 Bestaande situatie</u>	<u>4</u>
<u>Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten</u>	<u>5</u>
<u>4.1. Inleiding</u>	<u>5</u>
<u>4.2. Milieuzonering</u>	<u>5</u>
<u>4.3. Geluid</u>	<u>5</u>
<u>4.4. Externe veiligheid</u>	<u>6</u>
<u>4.5. Luchtkwaliteit</u>	<u>6</u>
<u>4.6. Bodem</u>	<u>6</u>
<u>4.7. Water</u>	<u>6</u>
<u>4.8. Archeologie en cultuurhistorie</u>	<u>7</u>
<u>4.9. Ecologie</u>	<u>7</u>
<u>4.10. Kabels en leidingen</u>	<u>7</u>
<u>Hoofdstuk 5 Juridische toelichting</u>	<u>8</u>
<u>5.1. Inleiding</u>	<u>8</u>
<u>5.2. Uitleg van de regeling</u>	<u>8</u>
<u>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</u>	<u>9</u>
<u>6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>9</u>
<u>6.2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid</u>	<u>9</u>

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Het wijzigingsplan

Dit voorliggende wijzigingsplan voorziet in het op correcte wijze bestemmen van het perceel Hegedyk 15 in Gorredijk. Op het betreffende perceel staat een woning die ook als zodanig gebruikt wordt. Daarnaast wordt een gedeelte van het pand gebruikt als notariskantoor.

Op het adres Hegedyk 15 in Gorredijk, mag ingevolge het bestemmingsplan "Gorredijk Kom" niet gewoond worden. In 2002 heeft het volledige pand een kantoorbestemming gekregen. Het pand wordt echter vanaf 2005 door de nieuwe eigenaar niet meer volledig gebruikt als kantoor, maar als woning met de ondergeschikte functie kantoor.

In het nu geldende bestemmingsplan "Gorredijk Kom" is de mogelijkheid voor een dienstwoning niet opgenomen. Dit voorliggende wijzigingsplan voorziet in het rechtekken van de mogelijkheid te wonen op dit perceel. Omdat het gebruik overwegend wonen is, wordt de bestemming gewijzigd in 'wonen'.

1.2. Ligging plangebied

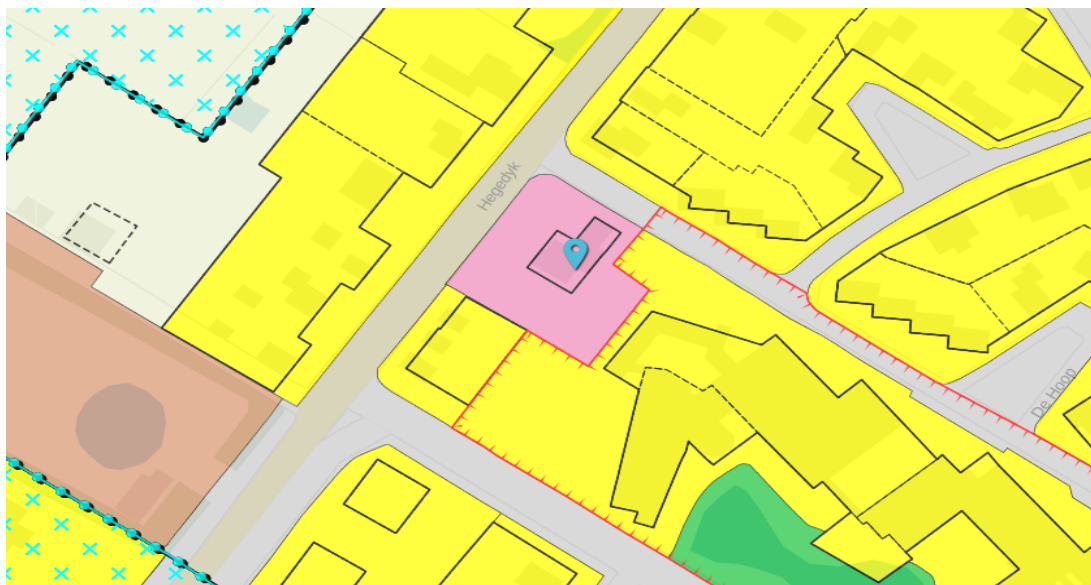
Het perceel Hegedyk 15 in Gorredijk is gelegen in een woonwijk aan de rand van Gorredijk en ligt tussen de wegen Hegedyk, de Hoop en de Mientewei. Aan de zuidoost kant is het bejaardentehuis De Miente gelegen.



Figuur 1: Begrenzing van het plangebied.

1.3. Vigerend plan

In het plangebied is het bestemmingsplan 'Gorredijk Kom' van kracht. Dit bestemmingsplan is op 4 april 2016 vastgesteld. Het perceel Hegedyk 15 heeft ingevolge het bestemmingsplan de bestemming 'dienstverlening' (artikel 8). De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen. Een bedrijfswoning is alleen toegestaan wanneer er een aanduiding op de verbeelding is weergegeven. Voor het perceel Hegedyk 15 in Gorredijk is deze aanduiding niet opgenomen op de plankaart. Hieronder een uitsnede uit de plankaart.



figuur 3: Uitsnede plankaart

Dit wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'dienstverlening' naar 'wonen'. Artikel 27 lid h van het bestemmingsplan 'Gorredijk Kom' bepaalt dat burgemeester en wethouders, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, het plan kunnen wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf', 'Dienstverlening', 'Horeca', of 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Betreffende regeling wijzigingsplan

De volgende regels zijn opgenomen in het betreffende bestemmingsplan voor het wijzigen van de bestemming 'dienstverlening' naar 'wonen'.

1. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden zijn de regels van artikel 17 van toepassing.
2. Er dient een gemiddelde parkeergelegenheid van ten minste 1 parkeerplaats per woning te worden gerealiseerd.
3. De betreffende functie moet op een adequate wijze worden ontsloten.
4. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving.
5. De geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten mogen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde.
6. Deze wijzigingsbevoegdheid mag primair worden toegepast voor hergebruik van de bestaande gebouwen.

7. de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw moet in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

Dit wijzigingsplan voldoet aan de hiervoor genoemde regels. Wat betreft verkeer blijft de huidige situatie gelijk, feitelijk verandert er niets. Er is op dit moment al sprake van meer dan één parkeerplaats bij de woning. Ook wordt het perceel op een ruimtelijk correcte wijze ontsloten op De Hoop. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen. Omdat het gaat om een bestaande situatie is er geen invloed op de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw.

1.4. Leeswijzer

De toelichting bij dit wijzigingsplan is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 zijn de relevante beleidsstukken samengevat en is beoordeeld in hoeverre de uitgangspunten van dit wijzigingsplan binnen het geldende beleid passen;
- in hoofdstuk 3 is de bestaande situatie van het plangebied beschreven en wordt uitleg gegeven over de regeling die bij dit wijzigingsplan hoort;
- in hoofdstuk 4 wordt stilgestaan bij de relevante sectorale aspecten;
- hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische regeling van het wijzigingsplan;
- hoofdstuk 6 ten slotte bevat een korte beschrijving van de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleid

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het plangebied. Op rijks- en provinciaal niveau zijn dit onder andere de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" en het "Streekplan Fryslân 2007", die verder zijn uitgewerkt in respectievelijk het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" en de "Verordening Romte Fryslân". Deze beleidsnota's geven geen specifieke uitgangspunten voor het plangebied, omdat er geen sprake is van nieuwe, ruimtelijk relevante ontwikkelingen. In algemene zin wordt gestreefd naar een voortzetting en verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau. Dit geldt dan ook voor het plangebied.

Op gemeentelijk niveau zijn dit onder andere de "Omgevingsvisie 2015 - 2030", de op 18 april 2017 vastgestelde "Woonvisie gemeente Opsterland 2017 - 2021", het "Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan" en de gemeentelijke Welstandsnota. De gemeentelijke beleidsnota's geven voor het plangebied geen ontwikkelingen aan die voor het wijzigingsplan van belang zijn.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

Op het perceel Hegedyk 15 staat een woning gebouwd in 1904. Het is een ruime vrijstaande woning. Het perceel heeft een oppervlakte van $\pm 2.500 \text{ m}^2$. Vanaf 1958 is er in de woning een notaris kantoor gevestigd. Op dit moment wordt het bestaande pand gebruikt overwegend als woning, met daarnaast een aan huis verbonden beroep in de vorm van een notoriskantoor. In figuur 2 is een foto van de betreffende woning weergegeven. Deze foto laat gelijk de bestaande situatie helder zien.



Figuur 2 bestaande situatie

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de in en rond het plangebied voorkomende relevante omgevingsaspecten. Dit wijzigingsplan voorziet in het positief bestemmen van het gebruik van het pand aan de Hegedyk 15 als woning. Het gaat hier om het positief bestemmen van een al bestaande situatie.

4.2. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals woningen) noodzakelijk. In de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" zijn richtafstanden tussen bedrijfsactiviteiten en woningen opgenomen. Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een rustige woonomgeving en een gemengd gebied. In dit plan wordt de functie wonen mogelijk gemaakt te midden van een woonwijk. Er staan geen bedrijven in de nabijheid van het perceel die beperkt kunnen worden in hun bedrijvigheid door het wijzigen van de bestemming naar wonen.

4.3. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting op geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen). Genoemd worden drie verschillende geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Tevens is in de Wgh bepaald dat elke weg in principe een geluidszone heeft waar aandacht aan mogelijke geluidshinder moet worden besteed. In dit wijzigingsplan wordt een bestaande woning positief bestemd. De woning ligt in een gebied waar een snelheid van 30 km geldt. De Wgh bepaalt dat voor 30 km wegen en woonerven geen onderzoek nodig is naar de geluidsbelasting op de woning. Voor dit wijzigingsplan is dan ook geen geluidsonderzoek uitgevoerd.

4.4. Externe veiligheid

Externe veiligheid wordt geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en gaat over het beheersen van 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 heeft vorm gekregen in de risicobenadering.

Artikel 1 van het Bevi bepaalt hierbij, dat woningen, scholen, gezondheidscentra en dagverblijven, kwetsbare objecten zijn en dat gebouwen/voorzieningen, zoals kantoren, winkels en parkeerterreinen beperkt kwetsbare objecten zijn. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In het Bevi wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico moet worden omgegaan. De risicovolle inrichtingen zijn op de risicokaart van de provincie Fryslân weergegeven. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Het onderhavige plan is ten aanzien van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.5. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. Dit onderdeel is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van de luchtverontreiniging aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Een ontwikkeling dat slechts in zeer beperkte mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Dit wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'dienstverlening' in 'wonen'. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Onderzoek is dan ook niet nodig.

4.6. Bodem

Met betrekking tot de bodem wordt aangegeven dat in het plangebied geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden toegestaan waarvoor op voorhand bodemonderzoek noodzakelijk is. Met dit wijzigingsplan wordt een bestaand gebouw gebruikt als woning en kantoor. Omdat het om een bestaande situatie gaat en er niet wordt gebouwd is een bodemonderzoek niet aan de orde.

4.7. Water

Ook met betrekking tot water geldt dat er geen een nieuwe bouwmogelijkheid wordt gegeven. Dit houdt in dat het bestaande verharde oppervlak binnen het plangebied niet wordt vergroot. Voor wat betreft de watersituatie van het plangebied kan dan ook gesteld worden dat de bestaande situatie wordt gecontinueerd. De kwaliteit- en kwantiteitsfunctie van het water in het plangebied is hiermee gewaarborgd.

4.8. Archeologie en cultuurhistorie

In het betreffende plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij de gronden worden geroerd wat nadelig zou kunnen werken ten gunste van archeologie en cultuurhistorie. De beoogde wijziging voor het perceel Hegedyk 15 zal geen effect hebben op de cultuurhistorische waarden van het plangebied en de omgeving daarvan.

4.9. Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt drie wetten, te weten de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van specifieke gebieden in ons land. In de wet zijn de bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Hieronder vallen ook de Natura 2000 gebieden.

Voor het plangebied kan worden gesteld dat alleen de bestemming wordt gewijzigd, passend bij de huidige activiteiten in het plangebied. Wat betreft de soortenbescherming, zijn er daarom geen belemmeringen te verwachten.

Wat betreft de gebiedsbescherming, maakt het onderhavige plangebied geen deel uit van een Natura 2000-gebied of een gebied dat onder het regime van het Natuur Netwerk Nederland (NNN), voorheen Ecologische HoofdStructuur (EHS) valt. Ook zijn er in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die negatieve gevolgen hebben voor Natura 2000- of NNN-gebieden.

Conclusie is dan ook dat er geen gevolgen te verwachten zijn door de functiewijziging van de bestaande panden op de flora en fauna en natuurgebieden.

4.10. Kabels en leidingen

Er zijn in het plangebied geen grote kabels en leidingen aanwezig. Bij de kabels en leidingen die wel in het plangebied aanwezig zijn, gaat het om (kleinere) huisaansluitingen. Deze hebben geen specifieke bescherming nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1. Inleiding

Het onderhavige wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in artikel 27 lid h. van het bestemmingsplan "Gorredijk Kom". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 4 april 2016. Een wijzigingsbevoegdheid stelt burgemeester en wethouders in staat te besluiten om de bestemming van een locatie te wijzigen onder in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden.

Artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de uitgebreide procedure, zoals verwoord in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), van toepassing is op een wijzigingsplan conform artikel 3.6 van de Wro.

Het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid dient samen te gaan met een toelichting. In een dergelijke toelichting dient uiteengezet te worden of er vanwege de voorgenomen wijziging sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende toelichting is de uitvoerbaarheid verantwoord. Het wijzigingsplan zelf bestaat uit een verbeelding en regels. Voor de betreffende bestemming 'Wonen' (artikel 17) gelden de regels zoals die zijn opgenomen in het moederplan.

Voorliggend wijzigingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving en de bijbehorende verbeelding is aangesloten op de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het wijzigingsplan voldoet aan de digitale verplichting zoals deze per 1 januari 2010 van kracht is.

5.2. Uitleg van de regeling

Voor verdere uitleg van de regels wordt verwezen naar het moederplan "Gorredijk Kom".

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit wijzigingsplan wordt de feitelijke situatie planologisch mogelijk gemaakt. De planwijziging voorziet dan ook niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Inspraakreacties

Het ontwerpwijzigingsplan heeft conform afdeling 3.4 van de Awb gedurende zes weken ter inzage gelegen. Met de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan is een ieder in de gelegenheid gesteld op het voorliggend plan te reageren. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan. Het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het besluit ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan "Gorredijk Kom" (moederplan), waardoor af kan worden gezien van het houden van vooroverleg bij de totstandkoming van dit wijzigingsplan.

6.2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, eveneens onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke regeling wordt bepaald door de financiële haalbaarheid van daarin mogelijk gemaakte ontwikkelingen en de grondexploitatie.

Er is hier geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van financiële gevolgen voor de gemeente. Het gaat hier om het bestemmen van de feitelijke situatie. Hiermee worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Procedurekosten voor het wijzigingsplan komen voor rekening van de gemeente Opsterland, omdat het gaat om het juist bestemmen van een bestaande situatie. Er is geen aanleiding voor kostenverhaal anderszins.

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het ruimtelijke voornemen voldoende is verzekerd.