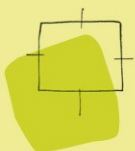


Bestemmingsplan Wommels - Geins 2



gemeente
Littenseradiel

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Wommels - Geins 2

V A S T G E S T E L D

Inhoud

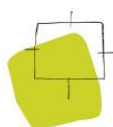
Toelichting + bijlage

Regels

Verbeelding

20 april 2015

Projectnummer 134.00.29.14.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Project-beschrijving	5
1.1	Wat gaat er gebeuren?	5
1.2	Waarom gaat dit gebeuren?	5
1.3	Hoe gaat dit gebeuren?	6
1.4	Wanneer kan de burger invloed op het plan uitoefenen?	7
1.5	Wat staat er nog meer in de toelichting?	7
2	Juridische toelichting op het bestemmingsplan	9
2.1	De huidige planologische regeling	9
2.2	Nieuwe planologische regeling	10
3	Verantwoording van het project	13
3.1	Conclusie	13
3.2	Verantwoording op basis van beleid	13
3.3	Verantwoording op basis van wettelijk voorgeschreven onderzoeksaspecten	14
3.3.1	Bedrijven en (milieu)hinder	14
3.3.2	Cultuurhistorie en archeologie	15
3.3.3	Bodem	16
3.3.4	Ecologie	16
3.3.5	Externe veiligheid	16
3.3.6	Geluidhinder	17
3.3.7	Luchtkwaliteit	17
3.3.8	Water	18
3.3.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	18
3.3.10	Economische verantwoording	18

Bijlage: Watertoets

Project - beschrijving

1

1.1

Wat gaat er gebeuren?

De voormalige jeugdsoos De Igge in het centrum van Wommels wordt verbouwd tot woning. De voormalige jeugdsoos is gelegen aan de Geins 2, ten zuiden van het kaatsveld. Dit is op onderstaande luchtfoto weergegeven.



Globale ligging plangebied waarop dit bestemmingsplan van toepassing is (bron luchtfoto: gemeente Littenseradiel)

1.2

Waarom gaat dit gebeuren?

De jeugdsoos staat al geruime tijd leeg. Het ligt niet in de verwachting dat er een nieuwe maatschappelijke functie in gehuisvest zal gaan worden. Het pand staat momenteel te verpauperen. Er wordt geen onderhoud gepleegd en het pand is daarmee vandalisme-gevoelig. In het straatbeeld valt het pand (onder andere door de staat waarin het verkeert) in negatieve zin op.



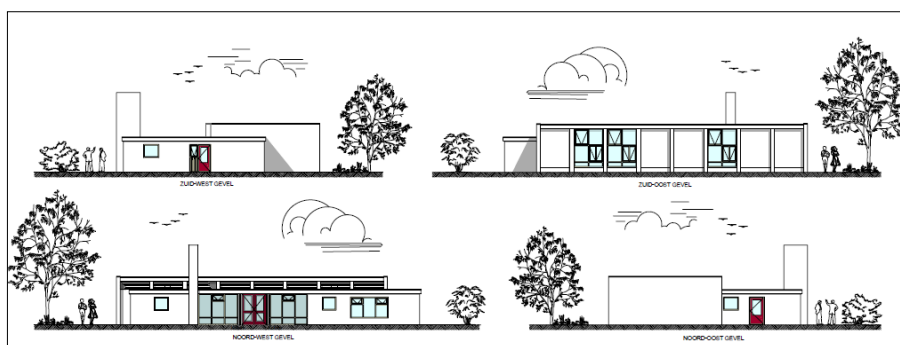
Voormalige jeugdsoos De Igge in de huidige staat

Omdat de gemeente zelf geen nieuwe invulling voorziet voor het pand, is besloten om het pand als woning te verkopen aan een particulier. Hiermee krijgt het pand weer een functie, in dit geval dus als woning. Dit komt de leefbaarheid én het straatbeeld ter plekke ten goede.

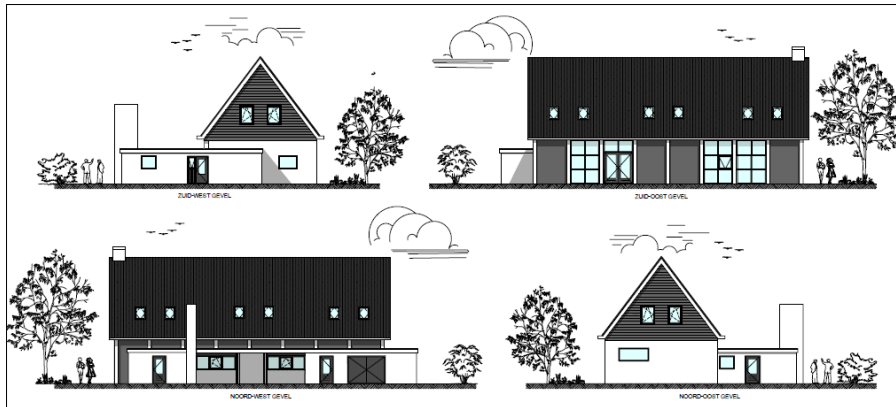
1.3

Hoe gaat dit gebeuren?

Het gebouw van de voormalige jeugdsoos wordt ingrijpend verbouwd om als woning dienst te kunnen doen. Daarbij blijft de huidige plattegrond van het gebouw (de 'footprint') gelijk. Wel zal er deels een kap op het (nu plat afgedekte) gebouw worden gerealiseerd.



Aanzichten van het huidige gebouw (bron: Bouwbedrijf Bootsma)



Aanzichten van het verbouwde gebouw
(bron: Bouwbedrijf Bootsma)

1.4

Wanneer kan de burger invloed op het plan uitoefenen?

Het bestemmingsplanproces bestaat uit een tweetal fases: de vaststelling en de beroepsfase. In elk van de fases kan de burger invloed op het plan uitoefenen.

Vaststellingsprocedure

Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina, wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen 12 weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast.

Beroepsprocedure

Het besluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na het bekendmaken van het vaststellingsbesluit kan er in bepaalde gevallen beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

1.5

Wat staat er nog meer in de toelichting?

In dit hoofdstuk is uitgebreid ingegaan op het hoe en waarom van de aanpassing van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 is een juridische toelichting op het bestemmingsplan gegeven en in hoofdstuk 3 is een (wettelijke) verantwoording van het project gegeven.

Juridische toelichting op het bestemmingsplan

2

Een bestemmingsplan (of beheersverordening¹) regelt hoe gronden mogen worden gebruikt en wat er op de gronden mag worden gebouwd. Op de kaart van het bestemmingsplan (ook wel verbeelding genoemd) is te zien welke bestemming aan de gronden is toegekend. De regels van het bestemmingsplan geven (per bestemming) de gebruiks- en bouwmogelijkheden aan.

Als een gewenste ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan, dan kan daarvoor (goed gemotiveerd) een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt, dat wel voorziet in de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden voor de nieuwe ontwikkeling.

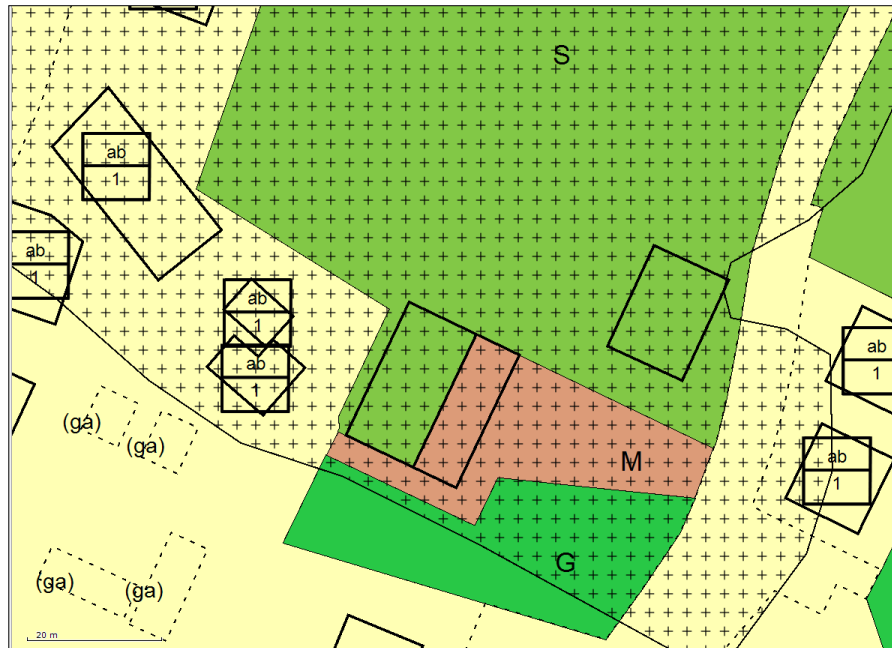
2.1 De huidige planologische regeling

Binnen de gemeente Littenseradiel gelden diverse bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Voor de locatie van de voormalige jeugdsoos geldt het bestemmingsplan Wommels (vastgesteld door de gemeenteraad op 1 november 2010). De jeugdsoos is daarin deels bestemd als ‘Maatschappelijk’ en deels als ‘Sport’. Beide bestemmingen laten geen woning toe.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan Wommels is voor de jeugdsoos een bouwvlak aangegeven. Na verbouw tot woning past het pand in dit bestaande bouwvlak.

De goothoogte en de bouwhoogte die is toegestaan op basis van de beide bestemmingen zijn niet toereikend voor het verbouwplan. Op basis van de bestemming ‘Maatschappelijk’ mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de bestaande hoogte. Op basis van de bestemming ‘Sport’ mag de goothoogte niet meer dan 3 meter en bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedragen.

¹ De beheersverordening is een bijzondere vorm van een bestemmingsplan. Als er geen aanleiding is voor herziening van het bestemmingsplan eens per 10 jaar omdat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden verwacht, dan kan de gemeente er een beheersverordening vaststellen. De beheersverordening regelt het bestaand gebruik.
(Bron: <http://www.milieubeweging.org/wiki/item/beheersverordening-in-wro>).



Fragment verbeelding bestemmingsplan Wommels

PROJECT VERSUS HUIDIGE
BESTEMMINGSPLAN



Het verbouwen van de voormalige jeugdsoos tot woning past niet binnen het toegestane gebruik van gronden en de toegestane bouwmaten, zoals die zijn geregeld in het geldende bestemmingsplan Wommels.

2.2

Nieuwe planologische regeling

De nieuwe planologische regeling maakt de verbouw van de jeugdsoos tot woning mogelijk. Op de verbeelding heeft het perceel de bestemming “Woongebied” gekregen. Deze bestemming geldt voor alle woningen in Wommels. Op de verbeelding staat ook een bouwvlak. De verbouw van het gebouw dient binnen dat bouwvlak plaats te vinden. Dit bouwvlak is identiek aan het bouwvlak uit het nu geldende bestemmingsplan. Qua plaats van het gebouw verandert er niets.

In de regels is aangegeven hoe hoog het gebouw mag worden. De hoogte van de goot mag maximaal 3,5 meter zijn en de hoogte van de nok maximaal 9 meter.

Naast een woning mogen er ook bijgebouwen worden gebouwd. De oppervlakte van de bijgebouwen bij een woning mag maximaal 100 m² zijn. Deze bijgebouwen moeten op ten minste 3 meter achter de voorgevel(rooilijn) gebouwd worden. De hoogte van de goot van een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 meter zijn en de hoogte van de nok niet meer dan 7 meter bij aangebouwde bijgebouwen en 5 meter voor vrijstaande bijgebouwen.

In een woning mag ook een zogenaamd 'aan-huis-verbonden-beroep' worden uitgeoefend. Het beroep mag niet meer dan 30% van de oppervlakte van de woning in beslag nemen of maximaal 30 m² van een bijgebouw.

Op het perceel geldt (net als voor een groot deel van het centrum van Wommels) een archeologische verwachtingswaarde. Daarom is een dubbelbestemming "Waarde-archeologie" opgenomen. Deze bestemming zegt dat (ongeacht de bouwmogelijkheden van andere bestemmingen) er niet gebouwd mag worden zonder vooraf archeologisch onderzoek te doen, als het gaat om nieuwe gebouwen groter dan 50 m² of om vervanging van bestaande gebouwen en het oppervlak met meer dan 50 m² toeneemt.

Verantwoording van het project

3

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen wetten, regels en beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de toevoeging van de drie woningen passend is.

3.1

Conclusie

In onderstaande paragrafen wordt de conclusie onderbouwd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Per aspect is een conclusie getrokken. Deze conclusie wordt visueel bekrachtigd met onderstaande icoontjes:



= uitvoerbaar



= niet uitvoerbaar



= nader onderzoek nodig

Inhoudelijk volgt hieronder de motivering per aspect.

3.2

Verantwoording op basis van beleid

Voor dit project zijn diverse beleidsstukken van rijk, provincie en gemeente van belang. Hieronder volgt een opsomming van beleid waaraan de toevoeging van de drie woningen is getoetst:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012 (Rijk)
<http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2012/03/13/structuurvisie-infrastructuur-en-ruimte.html>
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, 2011 (Rijk)
<http://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/wet-ruimtelijke-0/instrumentarium-wro/algemene-regels/besluit-algemene/>
- Streekplan Fryslân, 2007 (Provincie Fryslân)
<http://www.fryslan.nl/streekplan>

- Provinciale Verordening Romte, 2014 (Provincie Fryslân)
<http://www.fryslan.nl/romte>
- Structuurvisie Littenseradiel/Strategische visie Littenseradiel na 2010 (gemeente Littenseradiel)
http://www.littenseradiel.nl/internet/structuurvisie_3949/
- Woonvisie 2030 (gemeente Littenseradiel)
http://www.littenseradiel.nl/frysk/bestjoersstikken_41819/item/wenfisy_27862.html#titel27862

CONCLUSIE



Nationale belangen hebben geen betrekking op het plangebied van dit bestemmingsplan. Er is dan ook geen strijdigheid met het rijksbeleid. Het project is verder in overeenstemming met het provinciale en gemeentelijke beleid. De locatie valt binnen het 'bestaand bebouwd gebied' uit de Verordening Romte van de provincie. Daarnaast past de extra woning binnen de woonvisie. Daarin zijn voor de drie grote dorpen Wommels, Winsum en Mantgum 100 woningen voorzien voor transformatielocaties. De omzetting van de jeugdsoos naar een woning past binnen die 100 woningen. Hiermee is aangetoond dat de toevoeging van de woning niet zal leiden tot een overschrijding van het woningbouwprogramma.

3.3

Verantwoording op basis van wettelijk voorgeschreven onderzoeksaspecten

De volgende aspecten moeten op basis van wet- en regelgeving worden onderzocht:

1. Bedrijven en (milieu)hinder.
2. Cultuurhistorie en archeologie.
3. Bodem.
4. Ecologie.
5. Externe veiligheid.
6. Geluidhinder.
7. Luchtkwaliteit.
8. Water.
9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling.

3.3.1

Bedrijven en (milieu)hinder



In de verantwoording van de toevoeging van de woning is het naastgelegen kaatsveld van belang. In de VNG-notitie Bedrijven en Milieuzonering staat geen minimale afstand genoemd tussen kaatsvelden en omliggende woningen. Het kaatsveld wordt beperkt gebruikt voor enkele kaatswedstrijden per jaar.

Trainingen worden er niet gehouden. Voor het grote kaatsevenement 'De Freule' geldt een evenementenvergunning.

In de omgeving van de locatie zijn verder geen bedrijven gesitueerd, die mogelijk in hun bedrijfsvoering beperkt zouden kunnen worden door toevoeging van een woning.

Het plan mag dan ook voor wat betreft het aspect 'bedrijven en milieuhinder' uitvoerbaar geacht worden.

3.3.2

Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

Aan de gronden is een archeologische waarde toegekend in het huidige bestemmingsplan. Dit betekent dat bij ingrepen in de bodem van meer dan 50 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het plan behelst de functiewijziging van een bestaand gebouw. Dat gebouw wordt weliswaar verbouwd, maar op dezelfde oppervlakte en fundering als het huidige gebouw. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart (CHK2) van de provincie blijkt dat binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden bekend zijn. Wel stond er al in 1832 een woning op het perceel met daarachter een boomgaard. Ook liep er een waterverbinding langs de zuidzijde van het erf. Zowel de woning met het erf, als de watergang zijn al geruime tijd verdwenen en niet meer te herstellen vanwege de daaromheen gegroeide bebouwing van Wommels.

Bovendien is het nieuwe wegenpatroon (van onder andere de Geins) de structuurdrager van het gebied geworden.



Fragment Cultuurhistorische kaart Fryslân
(http://www.fryslan.nl/kaarten/kaart.html?m=chk2_verkaveling)

De uitvoerbaarheid van het project wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor cultuurhistorische waarden belemmerd.

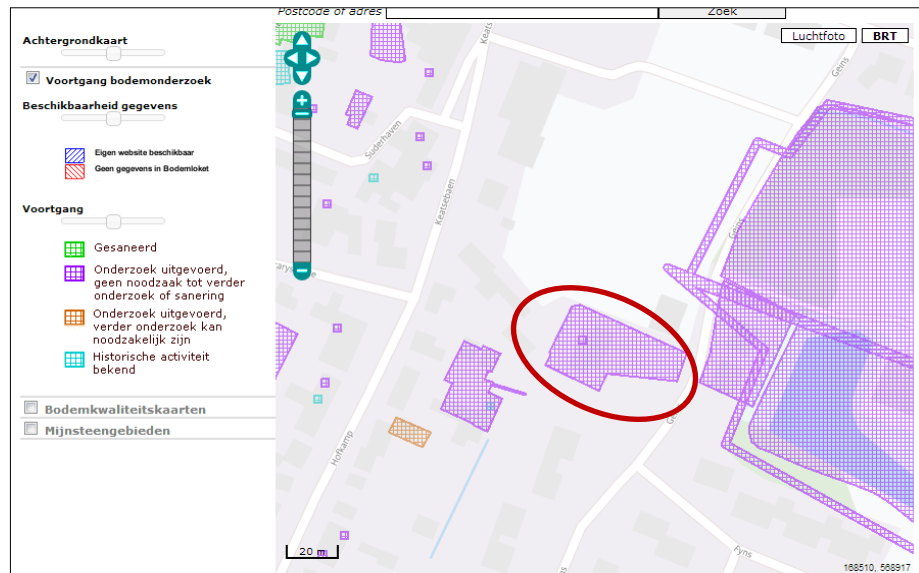
CONCLUSIE



3.3.3

Bodem

Uit de kaart van het bodemloket blijkt dat er voor de locatie reeds bodemonderzoek is uitgevoerd. De paarse kleur op onderstaand kaartje geeft aan dat er geen noodzaak was tot verder onderzoek of sanering. In het onderzoeksrapport staat bovendien dat de locatie voldoende is onderzocht.



Fragment Bodemloket (www.bodemloket.nl/kaart)

CONCLUSIE



Voor wat betreft het aspect bodem is het project uitvoerbaar.

3.3.4

Ecologie

De contouren van het gebouw blijven bestaan bij de functiewijziging naar wonen. De realisatie van een kap op een deel van het gebouw zal de mogelijk aanwezige natuurwaarden niet verstoren. Een nader ecologisch onderzoek wordt door de gemeente dan ook niet noodzakelijk geacht.

CONCLUSIE

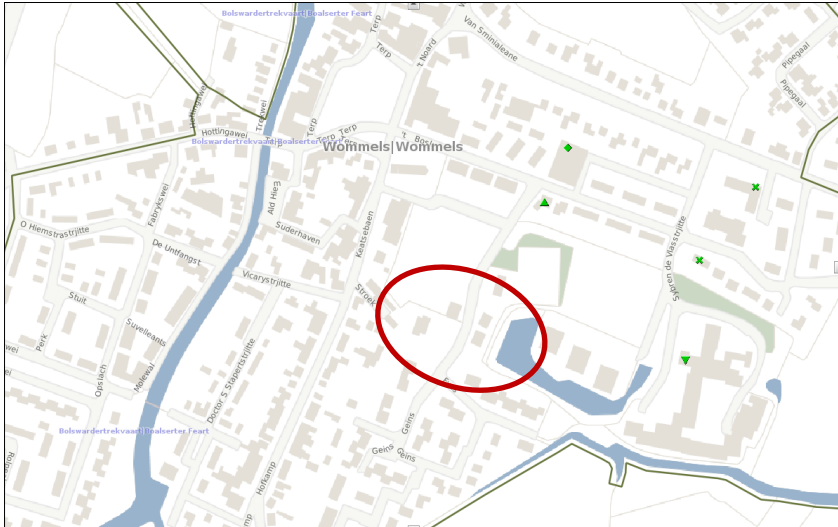


Het project is voor wat betreft ecologie uitvoerbaar.

3.3.5

Externe veiligheid

Voor het voorliggende bestemmingsplan is de risicokaart geraadpleegd, om te kijken of er mogelijk risico's in en om plangebied bekend zijn. Dit is niet het geval.



Fragment Professionele Risicokaart (www.risicokaart.nl)

Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

CONCLUSIE



3.3.6

Geluidhinder

Alle wegen in en om het plangebied zijn 30 km/uur-wegen. Voor dergelijke wegen hoeft geen akoestisch onderzoek verricht te worden.

De conclusie is dan ook dat voor de toevoeging van de woning geen akoestisch onderzoek hoeft plaats te vinden en dat het bestemmingsplan voor wat betreft het aspect geluidhinder ten gevolge van wegverkeer uitvoerbaar is.

CONCLUSIE



3.3.7

Luchtkwaliteit

Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) is de ritproductie van een burgerwoning bepaald op zeven ritten per etmaal. In een rekenmodel (de zogenaamde NIBM-tool <http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/luchtkwaliteit/rekenen-meten/nibm-tool/>) is bepaald dat een toevoeging van 7 ritten per etmaal geen afbreuk doet aan de luchtkwaliteit in Wommels. Pas bij een toename van 1500 ritten per dag komt de luchtkwaliteit in het geding.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		7
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitkomst NIBM-tool bij een ritproductie van 7 voertuigen/etmaal

CONCLUSIE



Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

3.3.8

Water

Er worden geen ingrepen gedaan die invloed kunnen hebben op de waterkwaliteit en de waterkwantiteit. Het standaard wateradvies van het Wetterskip is dan ook van toepassing. Dit is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

CONCLUSIE



Het plan is voor wat betreft het aspect 'water' uitvoerbaar.

3.3.9

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. en anderzijds de hiervoor beschreven milieuonderzoeken. De toevoeging van één woning overschrijdt geen drempelwaarde uit bijlage D van het Besluit m.e.r. Op basis van de resultaten van de voor dit project uitgevoerde onderzoeken worden onaanvaardbare milieueffecten niet verwacht.

CONCLUSIE



De uitvoerbaarheid van het voorliggende wijzigingsplan wordt niet door onaanvaardbare milieueffecten belemmerd.

3.3.10

Economische verantwoording

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van de initiatiefnemer. De uit het plan voortkomende kosten zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Met de initiatiefnemer zal een planschaakovereenkomst en een koopovereenkomst worden afgesloten. Als ontbinden-

de voorwaarde in de koopovereenkomst geldt, dat er een omgevingsvergunning moet kunnen worden afgegeven voor het project.

Voorts is met de initiatiefnemer afgesproken dat de initiatiefnemer de kosten voor het bestemmingsplan en de te volgen procedure draagt.

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. De uitvoerbaarheid van het voorliggende plan zal niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid worden belemmerd.

CONCLUSIE

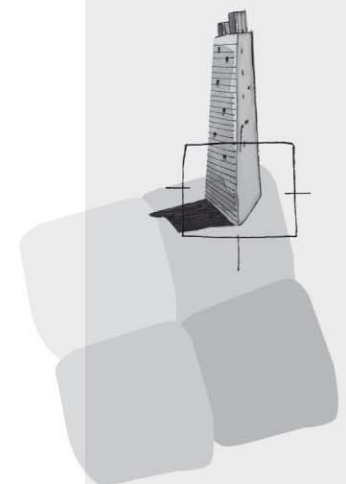


Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
De heer drs. B. van der Veen

Projectnummer
134.00.29.14.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort